

## La dérive immobilière du maire copéiste d'Ozoir-la-Ferrière

PAR KARL LASKE  
ARTICLE PUBLIÉ LE MERCREDI 23 OCTOBRE 2013

Le maire et conseiller général UMP d'Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne), Jean-François Oneto, a-t-il produit un faux pour favoriser un ami promoteur ou est-il injustement mis en cause par un adversaire politique ? C'est la délicate question que le tribunal correctionnel de Melun doit examiner mercredi 23 octobre, à travers la citation directe délivrée par le maire contre un opposant, conseiller municipal sans étiquette, Dominique Lebreton.

Si l'usage de faux reste à prouver, Jean-François Oneto a au minimum fermé les yeux sur la vente d'une forêt inconstructible au promoteur Antonio de Sousa, PDG du groupe France Pierre, dont Mediapart a déjà rapporté la proximité avec les élus de droite et de gauche en Essonne (lire [ici](#) et [là](#)). Plusieurs opérations immobilières hasardeuses menées avec un centre scolaire privé, l'établissement catholique Sainte-Thérèse (ECST), menacent d'éclabousser le maire qui les a cautionnées à hauteur de 13,5 millions d'euros.

Dominique Lebreton, l'opposant, bataille depuis huit ans. En 2005, il avait déjà aperçu le maire en compagnie du promoteur dans un hôtel quatre-étoiles des Deux-Alpes, alors que de Sousa venait d'obtenir un marché de réaménagement urbain. Lui-même professionnel de l'immobilier, Lebreton est devenu l'observateur impuissant des faveurs de Jean-François Oneto pour son ami promoteur. Fidèle de Jean-François Copé, Oneto s'est cassé les dents aux législatives de 2012 où il concourait comme suppléant de la députée sortante Chantal Brunel. Mais il reste un pilier de l'UMP départemental, comme de la très

droitière Grande loge nationale de France (GLNF), dont il est grand maître provincial pour la Brie Champagne.



En marge d'une réunion de l'UMP départementale à Ozoir en février, MM. Oneto et Copé soutiennent un petit entrepreneur laitier. © DR

L'affaire de la forêt n'est que le dernier épisode d'une partie de bonneteau immobilier comme seul Antonio de Sousa sait en organiser avec les élus. En 2006, le groupe France Pierre avait acheté d'anciens locaux de l'école Sainte-Thérèse, une institution à Ozoir pour près de 2 000 élèves de la maternelle à la terminale. En cheville avec l'établissement, il avait aussi racheté, non loin de là, l'un des lots du parc du château local, une parcelle toutefois inconstructible. Et voilà qu'en 2011, le promoteur se porte aussi acquéreur de 12 hectares de forêts attenants à l'un des campus de Sainte-Thérèse. Des conseillers municipaux se procurent l'acte de vente : quelle n'est pas leur surprise de constater que le bois réputé intouchable a été vendu par Sainte-Thérèse au groupe France Pierre comme un terrain constructible, pour 2,3 millions d'euros.

« Il s'agit d'un terrain classé en terrain constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il apparaît sur le document délivré par la mairie et demeuré ci-annexé », écrit le notaire – dans l'acte de vente daté du 20 janvier 2012 –, qui précise par ailleurs qu'au sujet de « la perception des droits », la propriété doit être considérée « comme un terrain à bâtir ». Il est question d'un « délai de quatre ans » pour « l'exécution des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf ».

Conclusion des élus d'opposition de droite et de gauche colistiers de Lebreton : si « document délivré par la mairie » il y a, ce ne peut être qu'un faux. Mais l'acte de vente signale aussi qu'une déclaration

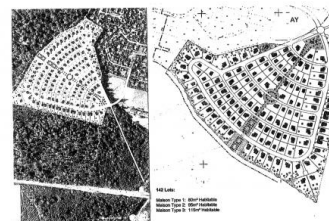
d'intention d'aliéner a été adressée au maire, qui après avoir pris connaissance des conditions de la vente, le 6 septembre 2011, a décidé de ne pas exercer son droit de préemption. Jean-François Oneto a donc laissé faire.



L&#039;un des deux sites de Sainte-Thérèse ; au fond le bois inconstructible. © DR

Le faux n'est pas retrouvé, mais dès sa mise en cause, le 20 novembre 2012, le notaire, M<sup>e</sup> Benoit Perrotey, avoue une « *coquille rédactionnelle* ». « L'erreur », si c'en est une, est pourtant répétée et s'étend sur plusieurs pages. Le maire, mais aussi les signataires de l'acte, le vendeur, Marcel François Bouthémy, directeur de l'établissement scolaire privé Sainte-Thérèse, comme l'acheteur, Antonio de Sousa, n'y auraient vu que du feu... En réalité, le prix déboursé par le promoteur, 2,3 millions d'euros, n'est pas celui d'un terrain non constructible – qui ne vaudrait que 150 000 euros. « À l'époque, le plan local d'urbanisme n'était pas sorti : le maire a imaginé qu'il allait rendre ce terrain constructible », juge Dominique Lebreton, questionné par Mediapart. « C'est plus ou moins compliqué, mais on peut toujours rendre un terrain constructible, approuve Jean-Paul Chonion, conseiller municipal socialiste. Désormais, M. de Sousa va chercher à obtenir des dédommagements, ou d'autres endroits à aménager, pour récupérer la moins-value qu'il a faite en achetant un bois. »

Le conseil syndical du Domaine d'Armainvilliers, un quartier résidentiel donnant sur le bois vendu par Sainte-Thérèse, s'inquiète et découvre l'existence d'un plan de masse des constructions à venir sur le secteur : 142 lots sont prévus.



Le plan de masse de l&#039;urbanisation dessinée pour France Pierre. © DR

Ce plan fait apparaître la signature de l'architecte, le cabinet parisien Cadence, qui présente sur son site huit projets d'aménagement urbain dessinés pour France Pierre. L'un de ses responsables, l'architecte Jean-Luc Bonnet, prend très mal les questions de Mediapart. « *Des plans de masse, j'en signe des dizaines, et je vous emmerde* », déclare-t-il, avant de raccrocher. « *Sur ce plan de masse, l'accès principal du nouveau quartier traverse le domaine d'Armainvilliers* », fait remarquer un membre du conseil syndical. « *Si France Pierre a fait travailler un cabinet d'architectes sur un plan de masse, c'est bien qu'il avait l'espoir de rendre ces terrains constructibles*, commente M. Lebreton. *France Pierre a acheté sans conditions suspensives, ce qui est rarissime, il devait donc avoir des garanties par ailleurs.* »

### La mairie garante de l'école privée

Le promoteur, l'école privée et le maire ont partie liée depuis plusieurs années. Jean-François Oneto a apporté plusieurs fois la caution financière de la municipalité aux projets de Sainte-Thérèse. Un emprunt de 12,1 millions d'euros, souscrit auprès de Dexia en 2006, a été garanti à 100 % par la ville d'Ozoir ; puis un second de 2,8 millions auprès de la Caisse d'épargne – garanti pour 50 %. La municipalité est donc susceptible d'être appelée en garantie à hauteur de 13,5 millions en cas de défaillance de l'établissement catholique.

En quittant ses anciens locaux vendus à France Pierre, Sainte-Thérèse avait acheté une partie du domaine du château de la Douvre pour y faire construire un deuxième "campus", le campus Ouest. « L'école était vétuste. On cherchait un lieu pour construire une seconde école. On est tombé sur ce terrain, explique Richard Cellier, l'un des administrateurs d'ECST. Il fallait acheter cet élément qui était le château. Le château, il nous a été un peu imposé. On pensait y faire des séminaires. »

« Le directeur général de Sainte-Thérèse, Marcel François Bouthémy, a acheté le château, mais il n'en avait pas l'utilité, estime Dominique Lebreton. Ça lui a coûté deux millions supplémentaires. Dans la nouvelle école, il a fait faire des chambres, destinées à accueillir les personnes qui souhaitent louer le château. Il espérait faire du business avec ça. Une salle de "tir sportif" a été aménagée dans les sous-sols du nouveau campus Ouest. »

L'argent part vite. Dans tous les sens. 500 000 euros sont dépensés dans un projet d'école à Shanghai. L'exploitation du château est déficitaire de 200 000 euros. Le 10 février 2011, le procureur de Melun saisit le TGI d'une requête en vue d'ouvrir une procédure de redressement voire de liquidation judiciaire. En juillet 2011, Dexia avertit le maire que Sainte-Thérèse n'a pas payé l'une de ses échéances de 581 700 euros, et qu'il pourrait être appelé en garantie.



Le directeur général de Sainte-Thérèse, Marcel François Bouthémy, devant le campus Ouest. © DR

« Nous avons cette fameuse forêt qui jouxte le campus, que nous avons achetée il y a longtemps pour quelques centaines de milliers de francs, poursuit l'administrateur de l'école, Richard Cellier. Pour avoir du cash, le conseil d'administration a décidé d'en vendre un morceau. Là-dessus, il y a un notaire qui a fait une erreur sur l'acte de vente en indiquant

qu'il y avait une possibilité de construire. Il n'y avait pas de doute sur le fait que c'était inconstructible, mais il fallait de l'argent pour s'en sortir, sans faire de prêt particulier. »

Le « ballon d'oxygène » ne suffit pas. Le comité d'entreprise réclame une expertise, les parents d'élèves s'étonnent qu'on augmente d'un tiers les frais de scolarité, et la direction diocésaine se retourne contre le directeur.

« Tout fonctionnait bien depuis dix-huit ans lorsqu'on a commencé à avoir ces difficultés financières, et que l'on a vendu ce bois, poursuit M. Cellier. La direction diocésaine s'est dit : ils vont faire faillite, c'est peut-être le moment de récupérer tout ça pour un euro symbolique. Il y a eu une grande incompréhension. On n'a jamais pu être reçus à l'évêché. »

En février 2012, la justice constate que l'école « a soldé une partie de son passif grâce à la réalisation d'actif immobiliers » – la fameuse forêt. Mais la direction diocésaine convoque Marcel François Bouthémy, et lui retire sa lettre de mission. En septembre 2012, le conseil d'administration de l'école refuse de suivre. En mars 2013, le diocèse saisit le juge des référés d'une demande de désignation d'un administrateur judiciaire, mais en septembre, le

diocèse est contre toute attente finalement débouté. Ses demandes d'expertise et d'investigation attendront encore.



En novembre 2012, l'ancien ministre Roger Karoutchi décore Oneto de la Légion d'honneur. © DR

La situation de Sainte-Thérèse reste précaire. Mais entre-temps, le nouveau plan local d'urbanisme présenté par Jean-François Oneto en juin 2012 a accordé la constructibilité d'un autre terrain acheté par Antonio de Sousa. Il s'agit du verger du domaine du château de la Doutré, un terrain de 15 887 m<sup>2</sup>, situé entre le château et le campus Ouest de Sainte-Thérèse, acheté pour 50 000 euros. En 2006, de Sousa avait créé une société civile de construction vente (SCCV) pour acheter ce terrain, alors non constructible, au moment où l'école privée faisait l'acquisition du château et de son domaine. La SCCV désignait Marcel François Bouthémy comme gérant non actionnaire – de manière à maintenir l'illusion que Sainte-Thérèse était maîtresse du jeu.

En avril 2007, le directeur de l'école soutient d'ailleurs devant le conseil municipal d'Ozoir que la propriété de la Doutré a été intégralement acquise par « des entités thérésiennes », et dissimule ainsi l'intervention du promoteur. Questionné sur

l'utilisation du verger, Marcel François Bouthémy est alors catégorique : « *Aujourd'hui ce terrain n'est pas constructible, c'est une prairie. 50 000 euros, c'est tout ce que ça vaut. (...) Moi, je voulais mettre des chevaux dessus.* » « *Il n'y aura pas d'autres constructions, jure le maire. C'est clair et net. Ce n'est pas constructible.* » Jean-François Oneto met en garde « *les gens malveillants* » qui disent le contraire.

Comme l'ont souligné les opposants, la mairie avait intérêt à préempter cette parcelle, voisine d'un gymnase municipal, mais M. Oneto en avait décidé autrement. Cinq ans après avoir certifié que le terrain resterait intouchable, le maire orchestre la révision du PLU qui autorise la construction et permet d'ores et déjà de réévaluer le terrain acquis par de Sousa à hauteur de 11,1 millions d'euros – pour 700 euros le mètre carré.

Le bonneteau n'est peut-être pas fini. « *Aujourd'hui Sainte-Thérèse a une dette vis-à-vis de France Pierre qui lui a acheté un bois quinze fois sa valeur* », fait remarquer un élu. Le château pourrait être la prochaine monnaie d'échange entre le promoteur et le directeur de l'école. À Emerainville, en Seine-et-Marne, France Pierre a ainsi récupéré un **château**, qu'il a aménagé en appartements, non sans construire tout autour des immeubles dits "de standing"...

Les bonnes affaires du promoteur avec la mairie d'Ozoir se poursuivent sans contrôle. France Pierre a bénéficié d'augmentations ponctuelles et ciblées du coefficient d'occupation des sols. Trois programmes ozoiriens sont actuellement commercialisés sur son **site**. Le journal local d'opposition *Ricochets* a aussi découvert que l'entreprise UETP attributaire des marchés des « gros travaux de voirie », et de certains contrats d'assainissement dans la ville, était encore une société du groupe de Sousa.

**Directeur de la publication** : Edwy Plenel

**Directeur éditorial** : François Bonnet

**Le journal MEDIAPART est édité par la Société Editrice de Mediapart (SAS).**

Durée de la société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du 24 octobre 2007.

Capital social : 32 137,60€.

Immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS. Numéro de Commission paritaire des publications et agences de presse : 1214Y90071.

Conseil d'administration : François Bonnet, Michel Broué, Gérard Cicurel, Laurent Mauduit, Edwy Plenel (Président), Marie-Hélène Smiéjan, Thierry Wilhelm. Actionnaires directs et indirects : Godefroy Beauvallet, François Bonnet, Gérard Desportes, Laurent Mauduit, Edwy Plenel, Marie-Hélène Smiéjan ; Laurent Chemla, F. Vitrani ; Société Ecofinance, Société Doxa, Société des Amis de Mediapart.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon 75012 Paris

**Courriel** : [contact@mediapart.fr](mailto:contact@mediapart.fr)

**Téléphone** : + 33 (0) 1 44 68 99 08

**Télécopie** : + 33 (0) 1 44 68 01 90

**Propriétaire, éditeur, imprimeur et prestataire des services proposés** : la Société Editrice de Mediapart, Société par actions simplifiée au capital de 32 137,60€, immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS, dont le siège social est situé au 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Abonnement : pour toute information, question ou conseil, le service abonné de Mediapart peut être contacté par courriel à l'adresse : [serviceabonnement@mediapart.fr](mailto:serviceabonnement@mediapart.fr). Vous pouvez également adresser vos courriers à Société Editrice de Mediapart, 8 passage Brulon, 75012 Paris.