

**PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE EN VUE DE CESSIION DE PARCELLES**  
**DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20240220-2024-14-DE  
Mairie de Grasse, 11/02/2024  
Date de réception en préfecture : 11/02/2024

**ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE**

En application de l'Article L2141-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques

**I – LE CADRE LEGAL**

L'Article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dispose que « le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public, peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement ».

Ce même article précise que « toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale auquel appartient l'immeuble cédé ».

Ainsi, la commune dispose de la faculté de procéder par anticipation au déclassement d'un bien relevant du domaine public, en décidant par avance de la prise d'effet de l'acte de désaffectation.

La désaffectation, c'est-à-dire l'arrêt du fonctionnement du service public ou de l'affectation à l'usage direct du public, doit intervenir dans un délai de 3 ans à partir de l'acte de déclassement et peut être porté à 6 ans par l'autorité administrative lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, restauration ou déménagement.

La cession avec déclassement anticipé donne lieu à une délibération motivée de la collectivité sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent à la construction et à la réalisation du projet.

Il est apparu important au législateur d'aménager ce délai, de le proroger et d'éviter que le recours au déclassement par anticipation donne lieu à la résolution d'une vente ayant pour effet à terme de décourager les professionnels de l'immobilier de traiter avec une personne publique.

En effet, l'acte de vente ou l'avant-contrat stipule obligatoirement que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

Des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public doivent obligatoirement figurer dans l'acte.

**II – LE CONTEXTE LOCAL : Aire de détente du parc d'activités des Bois de Grasse**

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, dans le cadre de sa compétence Aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement l'aménagement des zones d'activités économiques, a réalisé une aire de détente à destination des salariés des entreprises des Bois de Grasse. Cet aménagement a été réalisé sur une emprise située sur la parcelle cadastrée EI 264 appartenant à la commune de Grasse. Afin de réaliser cet

aménagement, une convention de mise à disposition de ces emprises a été signée entre la Ville de Grasse et la CAPG.

La Ville de Grasse souhaite aujourd'hui céder une partie de la parcelle sur laquelle a été installée l'aire de détente. Aussi, les équipements de cette aire de détente seront déplacés sur une autre emprise située à proximité et restant propriété de la Ville de Grasse afin de pérenniser la vocation de cet équipement à destination des salariés du parc d'activités.

### **III – LES MOTIVATIONS**

La Ville de Grasse souhaitant accompagner la politique de développement économique portée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse dans un contexte de raréfaction du foncier économique, une partie de la parcelle cadastrée EI 264 dont elle est propriétaire au sein du parc d'activités des Bois de Grasse a été mise à la vente, afin de renforcer le dynamisme économique et de l'emploi de la commune par l'installation de nouvelles activités. Une aire de détente à destination des salariés du parc d'activités ayant été aménagée sur la partie de cette parcelle municipale faisant l'objet de cette cession, il est donc nécessaire de déplacer cette aire sur une autre emprise publique située à proximité et de déclasser par anticipation l'emprise actuelle afin de permettre son usage jusqu'au démarrage des travaux.

### **IV – IMPACT SUR LA VILLE DE GRASSE**

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'étude d'impact objet des présentes a pour mission, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun et comportant un risque financier, de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa.

En effet, « l'étude d'impact pluriannuelle met en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité » (Assemblée nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé (n° 3668) 25 avril 2016.

#### **A) Les inconvénients éventuels de l'opération de cession avec déclassement anticipé**

La difficulté réside dans le fait que le déclassement de cette emprise, d'une superficie de 340 m<sup>2</sup>, sera prononcé alors que celle-ci sera toujours affectée à l'usage direct du public.

Le déclassement par anticipation, une fois prononcé, fixe le délai dans lequel de désaffectation devra avoir lieu, soit au plus tard le 20 février 2027 ou le 20 février 2030 en cas de prorogation du délai.

La désaffectation sera constatée par exploit d'huissier et affiché sur site.

A compter du transfert de propriété, à savoir l'acte authentique suivant les dispositions de l'avant-contrat (promesse de vente, compromis...), une convention précisera les conditions et modalités de mise à disposition des espaces publics cédés, maintenus ouverts au public.

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent ici principalement dans le risque de la résolution de la vente, dans le cas où la construction n'était pas réalisée par l'acquéreur du bien. La vente est en effet conclue à la condition résolutoire que l'opération immobilière projetée par le futur acquéreur soit effectivement réalisée.

En conséquence, à l'issue du délai réglementaire, si pour la seule et unique raison que l'acquéreur n'aurait pas construit le programme immobilier projeté, peu importe les motifs de cette non construction, la vente du bien serait résolue, le prix de vente serait restitué par la Commune, qui redeviendrait par conséquent propriétaire de son tènement.

En tout état de cause, l'acte de vente et/ou l'avant-contrat, devront prévoir les conditions tant financières, que juridiques, voire factuelles de cette résolution.

#### **B) Les avantages de l'opération de cession du bien communal avec déclassement anticipé**

Comme expliqué ci-dessus, la vente du bien dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le bien a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé, le bien doit ne plus être affecté à l'usage du public.

L'avantage de ces nouvelles dispositions liées au déclassement par anticipation permet à la Commune de Grasse de décider du déclassement alors même que le conseil municipal n'a pas encore constaté la désaffectation du bien encore à l'usage direct du public facilitant le développement économique du projet, en permettant à l'opérateur de déposer son permis de construire sur le bien communal et plus généralement purger toutes les conditions suspensives qui seront fixées dans le compromis de vente alors même que les usagers continueront à profiter du tènement foncier à céder.

### **V – VOLET FINANCIER DE L'OPERATION**

La recette encaissée par la Commune est relativement modique puisque celle-ci réside dans le versement du prix de vente fixé entre les parties à 1 000 000 euros, conformément suite à l'avis domanial n° 2023-06069-71621 du 5 octobre 2023. Accessoirement, il faut ajouter la perception des taxes d'urbanisme liées au permis de construire et celles induites par la fiscalité.

Les frais engendrés par l'établissement de l'acte authentique seront à la charge de l'acquéreur.