

REQUALIFICATION DE L'HOTEL DES PARFUMS - QUARTIER DE LA FOUX
PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE EN VUE DE CESSON DE PARCELLES
ET DE LOTS EN VOLUME DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

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 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 figurés dans l'acte.

II – LE CONTEXTE LOCAL : L'HOTEL DES PARFUMS

La résidence hôtelière « HOTEL DES PARFUMS » située entre le Boulevard Charabot et l'Avenue Emmanuel Baudoin est implantée sur le parking public de la Foux.

Il s'agit d'un établissement à l'origine 3 étoiles qui s'est dégradé au fil du temps et qui a cessé toute activité depuis 2013.

Depuis plusieurs années l'intervention de la collectivité publique a été requise pour la mise en œuvre des pouvoirs de la police du Maire afin de sécuriser les lieux face aux risques de squat, destruction, mise en danger de la vie des riverains, troubles à la tranquillité publique.

La Société FINAREAL s'est intéressée au site et a développé un projet consistant en la démolition de cette structure vétuste et peu esthétique, pour concevoir à la place, la construction d'un hôtel 4 étoiles, plus grand, doté de 82 chambres, bénéficiant d'une haute qualité architecturale.

Le projet de la Société FINAREAL intègre diverses parcelles relevant du domaine privé de la commune, il s'agit des parcelles cadastrées Section BD n°249, 251 et 253, respectivement pour 5 m2, 6 m2 et 10 m2 en nature de jardin, et des emprises constituant des dépendances du domaine public à savoir :

- 121 m2 jouxtant l'allée Jean Moulin, à usage de voie publique
- un volume d'une assiette de 188 m2, à détacher de la parcelle BD 256 située à l'extrême sud du parking de La Foux, à usage d'espace vert.
- 2 volumes à extraire du volume n°3 de la parcelle BD 257 à savoir :
 - volume n° 5 d'une assiette de 123 m2 à usage de coursive
 - volume n° 6 d'une assiette de 110 m2 à usage d'espace vert confrontant l'allée Jean Moulin et l'Avenue Maréchal Juin.

Les parcelles relevant du domaine privé sont exclues du champ des présentes.

III – LES MOTIVATIONS

Le projet de la Société FINAREAL intègre les parcelles communales visées ci-dessus à usage d'espace vert en maintenant cette destination et en valorisant ainsi le volume de la parcelle BD 256, qui sera traité dans la majeure partie (172 m2) en jardin aromatique. Une zone non aedificandi sera créée sur ces emprises. Les autres volumes ou emprises feront partie intégrante de la construction de la résidence hôtelière.

Partant du constat que l'offre hôtelière de qualité restait faible sur le territoire de la commune, notamment dans le centre historique et dans ses abords, la Commune souhaite encourager les initiatives privées proposant une réponse en adéquation avec les attentes du marché touristique.

Il est rappelé que dès 2007, dans son rapport de présentation, le PLU indiquait que le dynamisme de l'économie locale reposait sur l'attractivité touristique. Cette affirmation s'est confirmée dans les choix des municipalités successives jusqu'à ce jour, en terme de marketing territorial et grâce à la reconnaissance par les plus hautes instances internationales du savoir-faire lié au parfum.

Dans le même temps, afin de permettre la redynamisation du centre historique, la Ville de Grasse a soutenu et impulsé diverses opérations d'aménagement à sa périphérie, qu'elles soient publiques ou privées, sur des sites emblématiques de Grasse en vue de leur requalification.

- Ainsi, la cession foncière de terrains communaux a été nécessaire pour assurer la réhabilitation des Fontaines Parfumées et l'ouverture de la Maison du Parfum commune à Louis VUITTON et Christian DIOR. Ces ateliers représentant la démonstration du savoir-faire du groupe LVMH jouxtent l'actuelle résidence hôtelière des Parfums.
- Dans le cadre du Programme national de Rénovation Urbaine pour enrayer les dysfonctionnements et la paupérisation du centre ancien, une opération de restructuration urbaine et commerciale sur les 2 hectares de la ZAC MARTELLY a été engagée, afin de créer en porte d'entrée de ville, commerces, cinéma, logements et parkings
- L'ancien palais de justice va faire l'objet d'une rénovation afin d'accueillir des écoles de haut niveau dans la perspective de créer un pôle d'enseignement supérieur.

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, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, 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 permet 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 des parcelles appartenant à la Commune de Grasse, rappelées ci-après :

- 121 m² jouxtant l'allée Jean Moulin à usage de voie publique
- Un volume d'une assiette de 188 m² à détacher de la parcelle BD 256 située à l'extérieur sud du parking de La Foux à usage d'espace vert.
- 2 volumes à extraire du volume n°3 de la parcelle BD 257 à savoir :
 - volume n° 5 : d'une assiette de 123 m² à usage de coursive
 - volume n° 6 : d'une assiette de 110 m² à usage d'espace vert confrontant l'allée Jean Moulin et l'Avenue Maréchal Juin.

sera prononcé, alors que celles-ci seront toujours affectées 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 29 septembre 2023 ou le 29 septembre 2026 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.

Il sera stipuler dans l'acte authentique de vente, conformément à l'article L 2141-2 CGPPP :

- que la désaffectation de l'immeuble vendu devra intervenir au plus tard le 29 septembre 2023 (avec prorogation possible de 3 ans) ; elle sera constatée par exploit d'huissier réalisé avant la déclaration d'ouverture de chantier par la SCI Hôtel des Parfums ou toute autre société créée à cet effet s'étant substituée dans ses droits,

- les conditions de la libération de l'immeuble vendu savoir : libération effective et constatée par exploit d'huissier réalisé avant la déclaration d'ouverture de chantier par la SCI Hôtel des Parfums ou toute autre société créée à cet effet s'étant substituée dans ses droits,

- une condition résolutoire de la vente en cas de non désaffectation du bien dans le délai ci-dessus imparti ;

Les conséquences de la résolution de la vente : retour du droit de propriété du bien vendu à la Commune qui devra restituer les fonds perçus pour le paiement du prix,

Aucune pénalité ne sera due par la Commune à l'acquéreur en cas de résolution de la vente pour non désaffectation dans le délai défini.

B) Les avantages de l'opération de cession du terrain communal avec déclassement anticipé

Comme expliqué ci-dessus, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé, le terrain 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 terrain 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 terrain communal, pré commercialiser son programme 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 réside principalement dans le versement du prix de vente fixé entre les parties à 90 000 Euros. Ce montant englobe également la valorisation des parcelles BD 249, 251 et 253, relevant du domaine privé et non concernées par la présente étude, chiffrées à 2 400 Euros.

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 des actes authentiques ainsi que les frais de géomètre, seront à la charge de l'acquéreur, la Société FINAREAL.