

PROJET MARTELLY

PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE EN VUE DE CESSIION DE PARCELLES

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 : LE PROJET MARTELLY

Grasse, conformément à la convention ANRU en date du 9 avril 2008, la Ville de Grasse a souhaité reconfigurer l'entrée de Ville autour du secteur Martelly afin de favoriser l'attractivité du centre historique.

Par avenant à la concession d'aménagement du 7 novembre 1996, la Ville de Grasse a transféré la maîtrise d'ouvrage à la Société Publique Locale Pays de Grasse Développement. (SPL PGD)

Les emprises concernées par le déclassement objet de la présente étude se situent au sein du quartier Martelly. Ce périmètre a vocation à accueillir un programme mixte comprenant des logements, des commerces, un cinéma, du stationnement ainsi que des équipements et espaces publics.

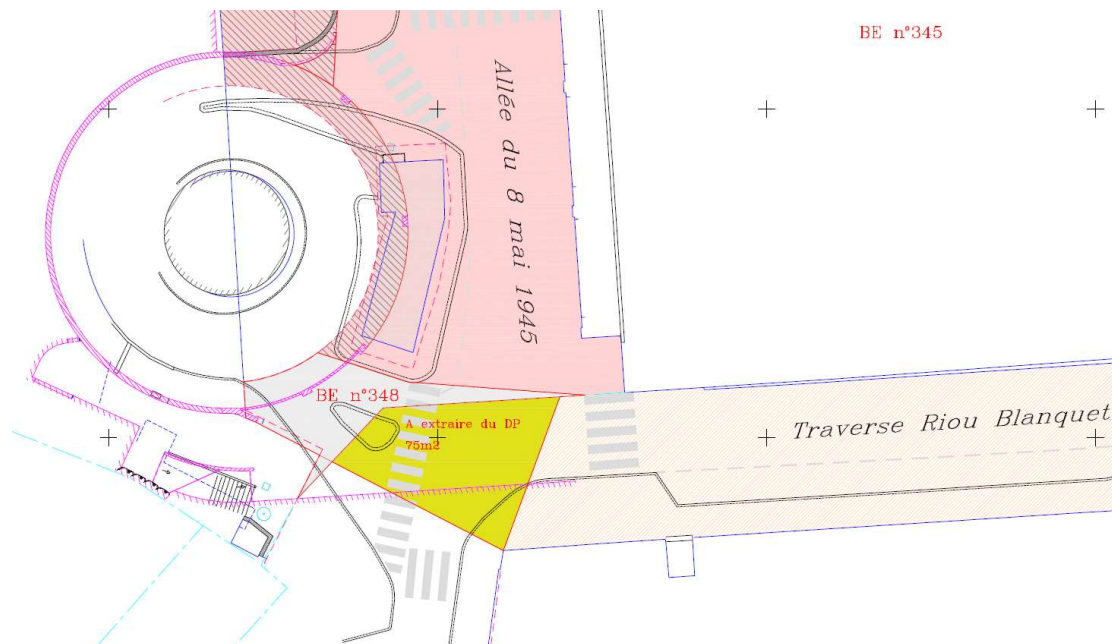
La désaffectation indispensable au déclassement et donc à la cession des parcelles pour le programme de renouvellement urbain aurait nécessité de fermer des voies de circulation et parkings en amont du commencement des travaux. Cette fermeture aurait donc posé des problèmes aux riverains et aux utilisateurs plus largement de ce domaine public.

Le projet immobilier de la Zac Martelly ayant évolué, il a été nécessaire d'ajuster l'emprise du déclassement au périmètre définitif.

La modification a concerné :

- Traverse de Riou Blanquet jusqu'à la sortie du parking pour 75 m² (teintée en jaune ci-dessous) ;
- Solde BE 285 (d) : 47 m² figurant en grisé ci-dessous.

Cette emprise sera renumérotée au cadastre sous le N° BE 348 selon le document d'arpentage établi par le géomètre



Extrait du plan de déclassement parcellaire – M. Flaugnatti géomètre – Mars 2018

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet aux bâtiments existants, le projet prévoit un habillage de la rampe du parking Notre Dame des Fleurs par une construction à usage de commerce en rez de chaussée et logement sur 3 étages.

Cette construction nécessite ainsi un déclassement supplémentaire.

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-avant 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 27 septembre 2025 ou le 27 septembre 2028 en cas de prorogation du délai.

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

Il sera stipulé 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 27 septembre 2025 (avec prorogation possible de 3 ans) ; elle sera constatée par exploit d'huissier réalisé avant la réitération de l'acte de cession.

- les conditions de la libération de l'immeuble vendu savoir : libération effective et constatée par exploit d'huissier,

- 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 (1 euro).

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.

Ainsi, la procédure de déclassement anticipée de la voirie ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune. En revanche, l'acquéreur pourra prendre possession des lieux au lendemain du rapport de constatation de la désaffectation.

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'acquéreur de 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.