

**PROCEDURE DE DECLASSAMENT ANTICIPE EN VUE DE CESSIÓ DE PARCEL·LES
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 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 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 : LE PROJET MARTELLY

Le projet MARTELLY a été redéfini pour prendre notamment en considération les effets de la crise sanitaire sur les modes de comportement des travailleurs et des consommateurs mais aussi les répercussions profondes de la crise internationale liée au conflit en Ukraine qui impacte fortement le coût de l'énergie, des matériaux de construction et des frais financiers.

Aussi, à la lumière de ces éléments et soucieuse de préserver les intérêts de la commune et de ses partenaires, la Municipalité a décidé, de donner une orientation différente au projet. L'ambition est que celui-ci puisse répondre davantage aux nouvelles aspirations citoyennes et aux enjeux écologiques, en intégrant notamment les dernières normes environnementales, en matière d'urbanisme et de construction.

Un scénario de réhabilitation qui permettra de requalifier les espaces et les bâtiments existants constitue désormais le socle d'un concours d'architecture et d'une consultation promoteur/investisseur.

III – LES MOTIVATIONS

Outre le garage Rolland, la première phase du projet MARTELLY concerne le rez-de-chaussée du Parking Notre Dame des Fleurs avec la restructuration de l'ancienne surface commerciale Mont-Laur destiné à accueillir une nouvelle surface commerciale avec une aire de livraison.

L'extension du bâtiment, son bardage extérieur, ses façades et le positionnement de l'ascenseur urbain joignant la place Martelly et l'allée du 8 mai à la place de la buanderie nécessitent d'intégrer à l'assiette du projet diverses emprises constituant des dépendances du domaine public à savoir des parties de trottoir et des délaissés de voiries. Il s'agit de trois portions d'une superficie respective de 12 m², 107 m² et 117 m², à détacher de la parcelle cadastrée section BE n° 285, situées 1 Place Martelly à Grasse, emprises appartenant à la Commune.

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 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 trois emprises d'une superficie respective de 12 m², 107 m² et 117 m², à détacher de la parcelle cadastrée section BE n° 285, 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 la désaffectation devra avoir lieu, soit au plus tard le 5 décembre 2026 ou le 5 décembre 2029 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 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, 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 est relativement modique puisque celle-ci réside dans le versement du prix de vente fixé entre les parties à 1 euro conformément à l'avis domanial n°2023-06069-84519 du 7 novembre 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 des actes authentiques ainsi que les frais de géomètre, seront à la charge de l'acquéreur, la SPL Pays de Grasse Développement.