Délibération n° 2021-12

<u>OBJET</u> : Site des Terrasses – Déclassement des parcelles du Domaine Public

E X P O S E

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la ville de CHATEAUBRIANT a lancé un appel à projets pour la sélection d'un projet immobilier, impliquant la vente de plusieurs parcelles cadastrales attenantes formant un unique tènement foncier dénommé « îlot des Terrasses » situé en centre-ville, à proximité de la Gare, du Château et du théâtre de verre, soit entre la Place Charles de Gaulle, la rue de la Gare et la rue Henri Dunant.

Suite à cet appel à projets, la Ville envisage de céder ces parcelles au groupe LAMOTTE. Il est joint en annexe la délibération du 9 juillet 2020 du conseil municipal rappelant le contexte de cette négociation foncière.

Or, en vertu de l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), « *les biens des personnes publiques […] qui relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles* ».

C'est pourquoi, il y a lieu pour le conseil municipal dans le cadre du projet envisagé sur le site des Terrasses d'approuver le déclassement des parcelles cadastrées section BE n°76 et BE n°75 du domaine public communal, parcelles comprises dans le périmètre de ce site.

A) Parcelle cadastrée section BE n°76

La Ville est propriétaire d'un terrain sur lequel est édifié un groupe scolaire aujourd'hui désaffecté (école des Terrasses), sis rue de la Gare, 44100 Chateaubriant (parcelle cadastrée section BE n°76 d'une superficie de 7 158 m² comprenant bâtiments scolaires, cours intérieures, parking).

Il est à préciser que l'Ecole des Terrasses a fusionné en 2018 avec l'Ecole Marcel Viaud.

Pour sortir ce bien du domaine public, il s'avère nécessaire selon les dispositions de l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriétés des Personnes Publiques de constater, dans un premier temps, sa désaffectation matérielle conditionnant sa sortie du domaine public, liée à la cessation de toute activité de service public, et dans un second temps, de prononcer son déclassement du domaine public pour permettre son classement dans le domaine privé communal.

De plus, conformément à l'article L.2121-30 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été sollicité l'avis du Préfet sur le déclassement envisagé.

Par courrier en date du 4 Février 2021, un avis favorable du Préfet a été obtenu.

Parcelle cadastrée section BE n°75

La Ville est propriétaire d'une parcelle cadastrée section BE n°75 d'une superficie de 10 m² sur laquelle est implanté un transformateur électrique desservant une partie du secteur.

Dans ces conditions, aux fins de ne pas retarder la conclusion d'un projet de promesse de vente avec le Groupe LAMOTTE, il est proposé de recourir au mécanisme permettant de pouvoir procéder au déclassement d'un bien dépendant de son domaine public de manière anticipée, à savoir sans que la désaffectation de ce bien ne puisse être effective au moment du déclassement. Toutefois, l'acte de déclassement doit fixer le délai dans lequel la désaffectation doit intervenir.

Le déplacement du transformateur électrique sur une autre parcelle nécessite une intervention de la société ENEDIS, laquelle peut prendre plusieurs mois. Aussi il est proposé de fixer une désaffectation devant intervenir au plus tard le 1er décembre 2022.

Aux termes de l'article L.2141-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est, en effet, prévu que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, 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 délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également 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, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. «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, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.
«Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.»

Dans ces conditions, pour la mise en œuvre de cette procédure dérogatoire, le législateur a exigé que le conseil municipal délibère s*ur la base d'une étude d'impact pluriannuelle ».*

Cette étude d'impact doit permettre de « *mettre 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).

C'est pourquoi, dans le cadre de l'étude d'impact pluriannuelle ci-dessous, il sera présenté les inconvénients éventuels de l'opération de la cession de la parcelle cadastrée section BE n°75 avec déclassement anticipé (1), ses avantages (2) et d'en apprécier le coût global (3).

1. Inconvénients

L'inconvénient principal réside dans la circonstance que le projet de cession avec le groupe LAMOTTE va être conditionné à la réalisation de conditions suspensives, notamment la purge d'un permis de construire définitif ou encore résolutoires, telles que la réalisation du projet pour lequel le groupe LAMOTTE a été retenu lors de l'appel à projets.

Il n'est donc pas impossible que la collectivité procède au déplacement du transformateur électrique alors même que la cession ne pourra se concrétiser ou soit résolue.

Ainsi, outre le temps perdu, la commune aura eu à débourser des frais de déplacement du transformateur en raison d'un projet non réalisé. Le coût estimé des travaux est de 90 000 € HT.

2. Avantages

La Ville a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'ilot des Terrasses. Aussi, et nécessairement, la vente de ce site à un tiers nécessite que les parcelles n'appartiennent pas au domaine public communal.

Ce déclassement anticipé permet ainsi de conclure une promesse de vente rapidement avec le Groupe LAMOTTE dont le projet a été retenu depuis plus de 6 mois désormais.

Le Groupe LAMOTTE va ainsi pouvoir avancer concrètement sur le projet, notamment via le dépôt du permis de construire, tout en permettant à la société ENEDIS et à la commune de procéder au déplacement du transformateur électrique dans les meilleures conditions.

Le projet prévu par le groupe LAMOTTE sur site, offrant de nouveaux types de logements aux habitants et des services, explique qu'il existe un intérêt à ce que ce projet puisse se concrétiser rapidement.

Par ailleurs, si ce projet ne pouvait se réaliser pour des conditions techniques, juridiques ou financières, il est dans l'intérêt de la collectivité de le savoir rapidement en vue notamment de lancer un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour ce site exceptionnel.

Quoi qu'il en soit, eu égard à l'emplacement du transformateur et à son aspect esthétique, le déplacement du transformateur électrique paraît nécessaire à terme, et ce même en cas de non réalisation du projet envisagé par le groupe LAMOTTE ou de tout autre projet qui n'impliquerait pas sa démolition.

Dans le cadre des objectifs de renouvellement urbain recherchés en cœur de ville, impliquant l'intégration des enjeux architecturaux dans le projet urbain, la présence de ce transformateur électrique aux abords de la Place Général de Gaulle, place importante située entre le château, la gare et le théâtre de verre n'est pas souhaitable, car cela ne répond manifestement pas à la restructuration urbaine envisagée.

3. Coût de l'Opération

Le Service des Domaines a évalué la cession de l'ensemble du foncier nécessaire au groupe Lamotte pour la réalisation de son projet, incluant la parcelle BE n°75, à hauteur de 765.000 euros HT.

Par ailleurs, la commune percevra des taxes d'urbanisme liées à la délivrance d'un permis de construire.

Dans ces conditions, le coût de déplacement du transformateur électrique, estimé à 90 000 € HT apparaît moindre par rapport à l'intérêt économique, social, environnemental et urbanistique que représente la réalisation de ce projet pour la ville.

Au surplus, et comme exposé supra, ce déplacement apparaît inévitable à terme.

Enfin, il est à préciser, d'une part, que le transformateur sera implanté sur un terrain appartenant au domaine public situé près de la gare, ce qui ne générera pas de frais supplémentaires en terme de foncier.

D'autre part, la non-réalisation de cette désaffection dans le délai prévu par l'acte de déclassement entrainera la résolution de plein droit. Pour autant, la ville sera, dans cette hypothèse, redevable d'aucune forme de pénalités.

D E C I S I O N

Pour la parcelle cadastrée section BE n°76
Vu la désaffectation de l'école des Terrasses
Vu l'avis du Préfet en date du 4 Février 2021,
Vu la délibération du 9 juillet 2020,

Vu les dispositions précitées du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et du Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- Constater que l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée section BH n°76 n'est plus affecté à un usage scolaire,

- par suite, d'approuver son déclassement du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal,

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à faire toutes les diligences nécessaires à la mise en sécurité de ce site.

Pour la parcelle cadastrée section BE n°75

Vu la délibération du 9 juillet 2020,
Vu la nécessité d'assurer la continuité du service public de distribution d'énergie,
Vu l'étude d'impact pluriannuelle,
Vu les dispositions précitées du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et du Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- décider la désaffectation différée de la parcelle cadastrée section BE n°75 sur laquelle est implanté un transformateur électrique en vue d'assurer la continuité du service public de distribution d'énergie,

- d'approuver le déclassement anticipé de la parcelle cadastrée section BE n°75 sur laquelle est implanté un transformateur électrique,

- décider que la désaffectation de la parcelle cadastrée section BE n°75 devra intervenir au plus tard le 1er décembre 2022 sous peine de résolution de toute cession de cette parcelle qui serait réalisée durant cette période intermédiaire,

- dire que la cession de la parcelle cadastrée section BE n°75 à intervenir avant désaffectation effective devra contenir les clauses obligatoires prévues à l'article L.2141-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à faire toutes les diligences nécessaires en ce sens.

Préfecture de Loire-Atlantique
044-214400368-20210216-625-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 16-02-2021
Publication le : 17-02-2021

Les propositions sont adoptées à l'unanimité
Fait et délibéré à Châteaubriant

Au Marché Couvert, le 11 février 2021
Le Maire

Le Maire,
Alain HUNAULT