

# Etude d'impact relatif au déclassement par anticipation du domaine public cadastré AS 283 et AT 603 sises 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot à DECINES-CHARPIEU

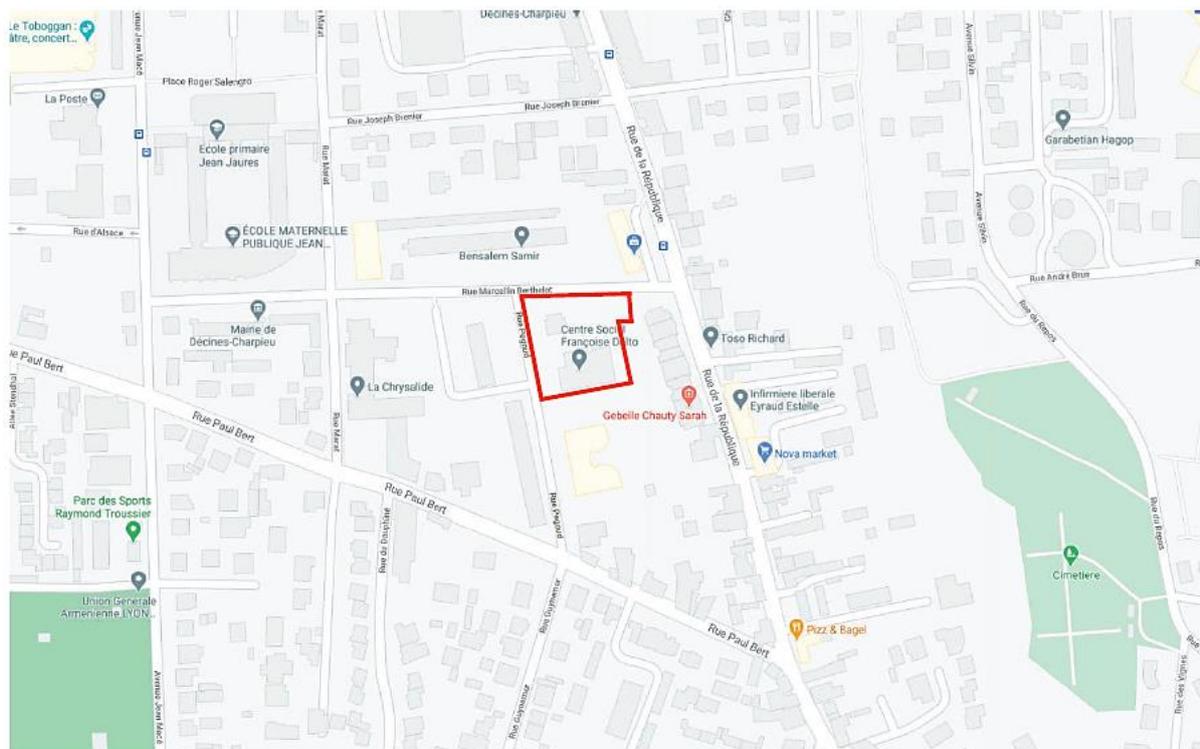
Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 Décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et à celles de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 Avril 2017, la présente étude d'impact vise à permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

## 1. Contexte

Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui de l'actuel Centre social Françoise Dolto, de la crèche situé au rez-de-chaussée (EAJE Jardin des Malices et EAJE Grain de Malice) et du centre médico scolaire. S'ajoute à cet espace, un parking de 570 m<sup>2</sup> réservé à ces équipements publics. Le foncier communal est cadastré AS 283 (2 854 m<sup>2</sup>) et AT 603 (918 m<sup>2</sup>).



La ville de Décines Charpieu est engagée dans une démarche de développement urbain de qualité et respectant les critères environnementaux : il s'agit de participer à la consolidation du centre-ville autour de la station de tramway Décines-centre, des commerces ZAC Fraternité et des différents équipements publics.



Le tènement situé 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot est peu stratégique pour la collectivité, par conséquent, il a été choisi de le céder au groupe CAPELLI dans le cadre d'un projet d'aménagement répondant aux exigences de la Commune notamment en termes de création de logements libres et de services.

## 2. Les motifs de la cession

L'ensemble du foncier comprenant le centre social et de la crèche du centre médico scolaire appartient en totalité à la Commune. Ces locaux sont actuellement dans un état de vétusté avancé, ce qui ne permet pas d'accueillir de manière satisfaisante le public, en plus de générer des coûts de fonctionnement importants pour la collectivité territoriale.

Le projet envisagé comprendra une surface de plancher de 5 382 m<sup>2</sup> pour les logements dits libres (environ 85 logements), 312 m<sup>2</sup> de services (4 cellules) et 121 places de stationnement en sous-sol. Ce projet permettra de développer une offre de logements qualitative et une offre de services attractive.

En outre, la Commune de Décines Charpieu doit reconstruire les équipements publics situés 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot et n'est pas en mesure de financer elle-même ces projets, ainsi il est nécessaire de vendre à un opérateur le site pour financer leur reconstruction sur un même foncier communal situé en centralité.

Par conséquent, la cession de ce foncier situé en cœur de ville est apparue comme la solution la plus adaptée pour réaliser ce projet de reconstruction de ces équipements publics.

### **3. Les motifs du déclassement anticipé**

Dès lors qu'une Commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

En principe, les biens appartenant au domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une délibération du Conseil municipal. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.

Dans le cas du domaine public situé 1-3 Rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot et hébergeant le centre social et la crèche, la désaffectation et le déclassement nécessaire à la future cession aurait, par principe, nécessité la fermeture complète des deux sites.

Néanmoins, ces équipements publics étant essentiels pour l'ensemble des décinois et le projet de reconstruction devant aboutir d'ici 2029, il est nécessaire qu'ils demeurent accessibles au public le temps des travaux.

Ainsi, la ville a choisi de passer par l'application des dispositions récentes de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 Décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique, celle de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 Avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et enfin de l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Ces textes permettent dorénavant aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public et donc poursuivre la procédure des cessions, sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

### **4. Les contraintes et les atouts liés à la procédure**

#### **• Les contraintes du déclassement**

L'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 Avril 2017 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. »*

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder six ans. Ce délai permettra au projet de construction des futurs équipements publics d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal devra donc prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution : il s'agit d'une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente accompagnée d'une provision égale au montant des pénalités prévues.

Les inconvénients de la résolution de la vente seraient donc, pour la collectivité, la perte financière des dépenses déjà engagées.

- **Les atouts de la procédure et de la future opération d'aménagement**

Le déclassement anticipé permet de vendre le terrain au groupe immobilier CAPELLI représenté par Monsieur CAPELLI Christophe, bien que le tènement soit encore utilisé par le public. L'opérateur va donc pouvoir obtenir un permis de construire sur le terrain communal, pré-commercialiser son programme et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans l'acte de vente.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet au décinois de conserver des services publics importants pour la vie quotidienne en attendant la future relocalisation dans des bâtiments neufs et optimisés pour recevoir le public. La phase de transition entre la situation actuelle et la situation future permettra de limiter au maximum les désagréments.

## **5. Les avantages, la mise à disposition des locaux, le planning et le coût de l'opération**

La vente du foncier communal s'inscrivant dans un urbanisme qualitatif et respectueux de l'environnement va apporter à la Décines Charpieu la réalisation d'un programme immobilier comportant environ 85 logements dits « libres », 4 locaux à usage de service et environ 121 places de stationnement en sous-sol.

La réalisation des logements ainsi que les locaux pouvant accueillir des services va permettre d'accélérer la redynamisation de ce secteur en centralité et d'enrichir le quartier de nouvelles activités.

La vente du tènement immobilier et la fiscalité liée à l'autorisation d'urbanisme permettront à la Commune de financer des projets d'investissement dont la reconstruction de la crèche et du centre social.

Dès lors que la Commune devra rester dans les locaux le temps de reconstruire le Centre social et la crèche, elle signera un bail précaire pour une période débutant à la date de réitération de l'acte et pour une durée de 36 mois. Le montant sera de 600 euros / HT par mois.

A la fin du bail précaire, le bien sera restitué en l'état : les travaux de désamiantage et de démolition seront à la charge de l'acquéreur.

Le planning provisoire, pouvant évoluer en fonction des aléas, est le suivant :

*2 février 2023* : adoption de la délibération portant sur le déclassement par anticipation et la cession au Conseil municipal

*1<sup>er</sup> trimestre 2023* : signature de la promesse et dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour le projet immobilier

*3<sup>ème</sup> trimestre 2023* : obtention de l'autorisation d'urbanisme et purge de l'autorisation d'urbanisme

*Avant la fin d'année 2023* : signature définitive de l'acte portant sur la cession

*Juin 2026* : Fin du bail précaire

*Septembre 2026* : Démolition ancien centre social Dolto

*Fin d'année 2026* : Lancement des travaux sur le site (démolition, puis construction des logements et des services)

Le prix de vente est de 5 010 000 euros.