

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public de l'aire de camping-cars Centre Ville Plage

La présente étude d'impact est réalisée en application 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.



1/ Contexte de l'étude

La Ville des Sables d'Olonne a engagé un projet d'ampleur permettant la requalification du Cours Louis Guédon. En effet, une emprise de 15 hectares, s'étendant du port de pêche jusqu'au musée de l'Abbaye Sainte Croix, située dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la Gare, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonnée d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de Ville et Hôtel d'agglomération...) va ainsi être retravaillée avec pour objectifs de prévoir un aménagement pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain.

Dans ce cadre, l'îlot EDF propriété de la société BOUYGUES IMMOBILIER a vocation à accueillir des équipements publics (parking silo, médiathèque). A ce titre, la ville a obtenu l'accord de la société BOUYGUES IMMOBILIER qui était également titulaire d'un permis de construire pour la réalisation d'une opération de 96 logements sur cet îlot pour procéder à un échange avec soulte prévoyant :

1°) L'achat par la ville auprès de la société Bouygues Immobilier de l'ensemble immobilier sis 26, Cours Louis Guédon cadastré 194 AI 472, 473 et 474 disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m² en vue de la réalisation d'un équipement public et d'une solution de stationnement aérien.

2°) En échange, la cession par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier :

- D'une d'emprise de 9 466 m² issue de la parcelle cadastrée 194 AM 1416 d'une contenance de 12 473 m² à usage de parking pour camping-cars situé, 118, Impasse Beausoleil et rue Printanière qui accueillera un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux,

- D'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage de bureaux sis 4, rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1276 m² destiné à accueillir un programme de 16 logements dont 40 % de logements sociaux.
Cet échange nécessite donc au préalable de déclassement l'aire de camping-cars centre-ville plage.

2/ Identification emprise à déclasser

L'aire de camping-cars centre-ville plage est donc impactée par cet échange.
L'emprise foncière fait partie du domaine public d'une contenance totale de 12 437 m² dont 9466 m² destinés à la vente auprès de la société BI.

Le reliquat ayant vocation à être conservé par la collectivité afin de pouvoir maintenir des espaces suffisants pour l'aménagement des trames piétonnes, cyclables, paysagères du projet Cours Louis Guédon.

3/ Motifs du déclassement anticipé

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public communal ne doivent plus être affectés à un service public ou l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassé du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature de la promesse de vente engagée avec la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement, en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation d'un programme de logement sur l'aire de camping-cars Centre-Ville Plage, nécessite la fermeture complète du parc de stationnement correspondant à l'emprise du projet, rendant 100 places inaccessibles au public.

Ce parking est dans le périmètre de la délégation de service public (DSP) pour l'exploitation du stationnement hors voirie de la ville conclue avec la société INDIGO INFRA CGST. La fermeture de cet espace ne pouvait donc se réaliser avant la résiliation partielle de la DSP avec la société INDIGO INFRA CGST prévue pour le 1^{er} janvier 2024.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- Les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique ;
- L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;
- Et de recourir à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositions permettent aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et, par conséquent, de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de bien leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens soit effective au moment du déclassement.

Ainsi, l'outil de déclassement par anticipation permet à la ville des Sables d'Olonne de signer une promesse d'échange portant notamment sur l'emprise correspondant à l'aire de camping-cars Centre-Ville Plage sans être contraint de supprimer dès aujourd'hui ces stationnements.

Il sera retenu que la procédure de déclassement anticipée est la formule la plus adaptée à la situation de la collectivité, dans l'intérêt des usagers du parking et pour répondre à la nécessité de mener le projet global de requalification du Cours Louis Guédon.

4/ Les enjeux pour l'opération

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 relative à la transparence et à la modernité de la vie économique, à celle de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et à celles de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact a pour rôle de permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

Cette démarche permet de « mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et inconvénients liés à l'opération envisagée. Elle 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.

Les contraintes :

Le déclassement du domaine public de l'emprise considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que le terrain sera toujours affecté à un usage public.

L'article L.2141 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 L2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à un usage public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors 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 reconstruction 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 des aléas, 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, ce dernier ne pouvant excéder six années.

Une promesse synallagmatique d'échange a été conclue le 31 mai 2023 entre la Ville et la société Bouygues Immobilier consentie pour un délai expirant le 02 janvier 2024 et prévoyant en condition suspensive une désaffectation au plus tard le 2 janvier 2024.

La non-réalisation de cette condition peut ainsi remettre en cause les accords consentis avec la société Bouygues Immobilier et par voie de conséquence la bonne réalisation de l'aménagement du Cours Louis Guédon.

Enfin, l'inconvénient sera la perte de stationnement occasionnée par la cession même si le taux de remplissage et les autres offres pour les camping-cars permettent de relativiser cette suppression.

Les atouts liés à la désaffectation ultérieure du terrain :

Comme expliqué précédemment, 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 ne doit plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet de logements exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permet d'engager la vente du terrain à la société Bouygues Immobilier est encore utilisée en tant que parc de stationnement.

L'opérateur peut donc déposer et obtenir un permis de construire sur le terrain communal et, plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par la promesse synallagmatique d'échange du bien en cause, alors que les usagers du parc de stationnement continueront à utiliser ce service.

Les atouts liés à l'opération globale :

Le déclassement permettra donc de réaliser l'échange foncier conclu entre la ville des Sables d'Olonne et la société Bouygues Immobilier permettant ainsi la bonne réalisation du projet Cours Louis Guédon et concourant aux ambitions de la ville.

La Ville par cette opération poursuit les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et concoure à limiter l'étalement urbain en privilégiant une urbanisation prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'opération permettra ainsi la création de nouveaux logements sur un emplacement privilégié à proximité d'équipements de mobilité, de d'équipements scolaires et de services. Ce projet répond aux orientations fixées dans les documents de planification en cours d'élaboration visant à développer l'offre de logements pour les actifs et les jeunes ménages en requalifiant des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans une logique d'urbanisme de proximité et de mixité sociale. En effet, par cette opération, la Ville permettra la réalisation de 40 % de logements sociaux sur le terrain déclassé soit 48 nouveaux logements sociaux concourant aux objectifs de la ville en matière de mixité sociale et de rattrapage concernant l'objectif fixé par la loi SRU.