



VILLE D'ÉTAPLES-SUR-MER
DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DE
L'ESPACE JULES FERRY



ÉTUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

Article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques :

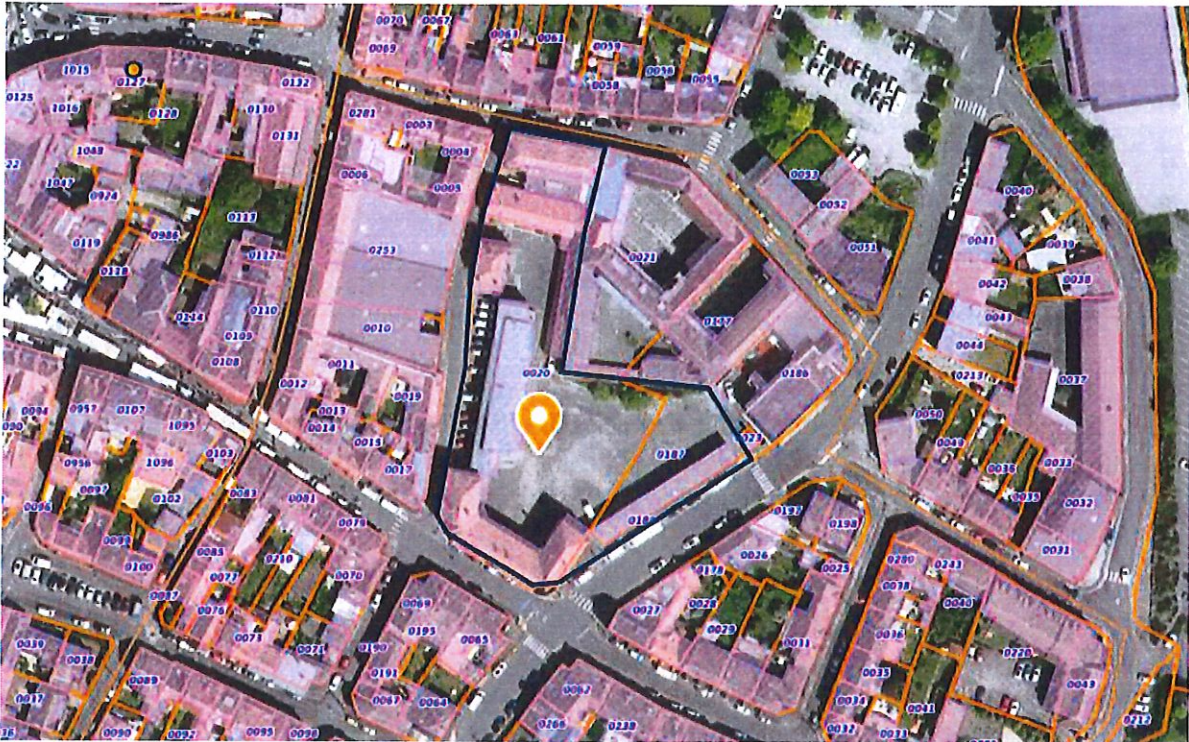
Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public 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.

I/ CESSION DU SITE DE L'ANCIENNE ECOLE, A LA SOCIETE CAPELLI

La Ville d'Étaples-sur-mer est propriétaire de l'espace Jules Ferry, sis à l'angle de la rue Grand-Pierre, et du boulevard Lefevre, d'une contenance totale de 5.119 m², composé des parcelles AC 187, AC 188, et AC20 :



Les locaux sont partiellement occupés par la police municipale, par les écoles municipales de peinture et de musique, par le restaurant collectif Le flot, par les services de l'éducation nationale et le GRETA, centre de formation.

Une partie du site sert également au stationnement public.

Cet ensemble foncier est soumis à décision de déclassement anticipé par le Conseil municipal.

En effet, la société CAPELLI souhaite acquérir le site, pour y développer un programme privé de résidence service senior, de 116 lots, comprenant 50 emplacements de stationnement.

II/ MAINTIEN DES ACTIVITES DE SERVICE PUBLIC, PENDANT UNE DUREE DE TROIS ANS

La prise de possession du site, par CAPELLI, implique que le site ne soit plus affecté à l'usage direct du public, ou à une activité de service public.

Notamment, l'administration de l'éducation nationale, le GRETA, ainsi que les services municipaux, occupant encore le site, devront quitter les lieux.

La Commune souhaite disposer d'un temps suffisant, pour libérer le site, et reloger les services administratifs communaux.

Pour ce faire, la Commune a imposé à la société CAPELLI, un délai de trois ans, à compter de la délibération portant déclassement.

Ce délai correspond au délai maximal autorisé par l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ce délai sera suffisant, pour pouvoir organiser au mieux la libération des lieux, par les services municipaux, et par le GRETA les services de l'éducation nationale.

Le déplacement des services administratifs permettra de leur trouver des locaux plus adaptés.

En effet, le bâtiment n'avait pas été conçu, à l'origine, pour accueillir des services administratifs.

La cession du site constitue donc une opportunité, pour reloger les services dans des locaux adaptés à leurs besoins.

III/ DÉTERMINATION DE L'ALÉA ET ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LE PROJET

Quoi qu'il en soit, le bien devra obligatoirement être libéré, dans le délai de trois années, suivant l'adoption de la délibération décidant du déclassement par anticipation (ce délai pouvant éventuellement être prolongée, à 6 années au total, comme le prévoit l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

Si le site n'est toujours pas libéré dans le délai requis de 3 ans à compter de la délibération autorisant le déclassement par anticipation (ou, en cas de prolongation, de 6 ans à compter de la délibération autorisant le déclassement par anticipation), et que la vente a été passée, la vente sera résolue, de plein droit.

En cas de résolution de la vente :

- La Commune devra rembourser, à la société CAPELLI, le prix de vente l'espace Jules Ferry, soit 4 500 000 € ;
- La Commune devra également rembourser à la société CAPELLI, l'ensemble des frais d'études, de conseil, et de commercialisation, engagés par cette dernière, en pure perte, pour les besoins d'un projet immobilier qu'elle ne pourra plus réaliser, pour un montant forfaitaire de 50 000€.

IV/ PROBABILITE QUE LE SITE NE SOIT PAS LIBERE, DANS LE DELAI REQUIS

A ce jour, les services suivants occupent l'espace Jules Ferry :

- La police municipale ;
- L'école de peinture ;
- L'école de musique ;
- Les services de l'éducation nationale ;

- Le centre de formation GRETA
- Le restaurant collectif Le flot ;

Les services de la police municipale devraient être relogés d'ici 12 mois dans les locaux de la gare d'Étaples-Le Touquet, dans le cadre de l'appel à projet « 1001 gares » de SNCF-Gares et Connexions.

L'école de musique et de peinture sera relogée dans des locaux communaux existants.

La Commune d'Étaples-sur-mer a d'ores et déjà proposé aux services de l'Education Nationale et au centre de formation GRETA des offres de relogement.

Concernant le restaurant collectif Le Flot, une étude est en cours sur le regroupement des deux unités de production de repas (Le Flot et le foyer-restaurant) sur le site du foyer-restaurant, ainsi que sur la création de salles de restauration dans chaque groupe. Pour septembre 2022, le restaurant collectif Le flot, sera intégralement fermé.

L'espace Jule Ferry comprend également des places de stationnement. Ces places seront fermées, dans le délai requis.

La Commune a donc pris ses dispositions, pour limiter l'aléa, lié à une absence de libération du site, dans le délai requis de 3 années, étant rappelé que ce délai peut être porté à 6 ans.

Par ailleurs, la société CAPELLI ne souhaite pas acquérir l'espace Jules Ferry, s'il n'est pas entièrement désaffecté, et entièrement libéré.

C'est pourquoi la vente prévoit une condition suspensive, stipulée au bénéfice de CAPELLI, et tenant à la désaffectation, et à la libération totale, de l'espace Jules Ferry.

La société CAPELLI sera donc en droit de refuser d'acheter, si le bien n'est pas entièrement désaffecté.

Le risque, lié à une résolution de la vente, en l'absence de libération du site dans le délai de trois années suivant la délibération décidant le déclassement par anticipation, est donc très limité.

V/ ENCOURS DE RISQUES FINANCIERS ATTACHES AUX DECLASSEMENTS ANTICIPES

A ce jour, la Commune n'ayant procédé à aucun autre déclassement anticipé de dépendances domaniales, le seul risque financier à la restitution du prix de vente, en cas de non désaffectation effective, ne porte que sur l'espace Jules Ferry, sans avoir à piloter d'autres provisions et d'autres échéances temporelles de résiliation.