Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL5-061025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/10/2025

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

étaples sur mer
DESTINATION BAIE DE CANCHE

Délibération n° 5	Conseil Municipal du Lundi 06 octobre 2025
Urbanisme Affaires juridiques	Domaine de compétence : 3.5 Autres actes de gestion du domaine public

Le Lundi Six Octobre deux mille vingt cinq à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle Pédagogique de Maréis, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation : 23/09/2025

Membres présents : 27

Membres ayant donné pouvoir : 2

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s): 4

Nombre de votants : 29

Affiché le 10/10/2025

Présents : Monsieur Franck TINDILLER, Madame Dominique DELSAUX, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints,** Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Philippe RAMET, Madame Josiane BOUTOILLE , Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST , Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Frédéric CADET, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Gérard ANDRÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL, Monsieur Maxime GUERVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN, Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ. **Conseillers municipaux.**

Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Adrien BACLET à Monsieur Grégory HURTREL.

Absent (s) excusé (s) : 0

Absent (s) non excusé(s) : Madame Marine NEMPONT, Madame Justine GOSSELIN, Madame Laurence PLAISANT et Monsieur Xavier BRASSART.

Votants : 29

Secrétaire de séance : Madame Coralie PREUVOST

Objet : Déclassement anticipé du domaine public de l'ensemble immobilier « espace Jules FERRY »

Rapporteur : Madame Maryse MAILLART, Adjointe.

Synthèse de la délibération :	Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur le projet de déclassement anticipé du domaine public de l'ensemble immobilier « espace Jules FERRY »

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2121-29,
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2141-2 et L.3112-4,
VU l'article L.141-3 du code de la voirie routière,
VU le plan cadastral, annexé aux présentes,

VU la délibération n°3 du Conseil municipal du 30 juin 2025 décidant de retenir la candidature de la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » au titre du projet de requalification urbaine de l'espace « Jules FERRY » ;
VU l'avis favorable de la Commission municipale n°4 « Equiper durablement la Ville d'Etaples-sur-Mer », en date du 22 septembre 2025,

CONSIDERANT que la Ville d'Etaples est propriétaire de l'espace « Jules FERRY », sis entre la rue Grand Pierre, la rue de Montreuil et le boulevard Lefebvre, d'une contenance totale de 4 934 m², composé des parcelles AC 187 et AC 20 ;
CONSIDERANT que les locaux sont partiellement occupés par l'école municipale de musique ; une partie du site servant également au stationnement public ;
CONSIDERANT que la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », spécialisée dans la promotion immobilière, a proposé à la Commune d'acquérir l'espace « Jules FERRY », pour notamment y développer un programme de construction de logements, ainsi qu'une « maison de santé » ;
CONSIDERANT que le projet, initié par la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », représente une opportunité pour la Ville d'Etaples, car il permettra de redynamiser le centre-ville, en développant l'offre de logements ;
CONSIDERANT que pour permettre la cession de l'espace « Jules FERRY », lequel est en partie affecté à des activités de service public, il convient de le déclasser, dans l'attente de sa désaffectation effective, selon la procédure de déclassement anticipé, prévue à l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose 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. »
CONSIDERANT que la désaffectation de l'espace « Jules FERRY » interviendra dans un délai maximal de 3 ans, à compter de l'adoption de la présente délibération, ce qui laisse un temps suffisant, pour réaffecter l'école municipale de musique occupant le site, dans d'autres locaux, mieux adaptés à ses besoins ;
CONSIDERANT qu'une étude d'impact pluriannuelle, jointe en annexe, mesure les aléas, liés au maintien d'une activité de service public sur le site, durant ce délai maximal de 3 années, et les conséquences liées à l'absence de désaffection du bien, à l'issue de ce délai ;
CONSIDERANT qu'à défaut de désaffectation dans le délai de 3 ans, la vente sera résolue de plein droit, sauf accord des parties pour prolonger le délai de désaffectation, comme le prévoit l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT que la désaffectation de l'espace « Jules FERRY » ne portera pas atteinte aux fonctions de circulation et de desserte, assurées par la rue Grand Pierre, la rue de Montreuil et le boulevard Lefebvre;
CONSIDERANT qu'il est donc proposé au Conseil municipal de prononcer le déclassement anticipé des parcelles AC 187 et AC 20 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **De prononcer** le déclassement anticipé des parcelles AC 187 et AC 20, d'une contenance totale de 4 934 m², sises entre la rue Grand Pierre, la rue de Montreuil et le boulevard Lefebvre, celui-ci devenant effectif à la date de la désaffectation, qui sera constatée par acte d'huissier, dans un délai maximum de 36 mois à compter des présentes ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la libération de l'espace « Jules FERRY » et au relogement de l'école municipale de musique dans des locaux mieux adaptés à ses besoins.

La délibération est adoptée par 29 voix pour.

Vu pour être affiché le 10 octobre 2025 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Franck TINDILLER

Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication :

- d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
- d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL5-061025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/10/2025

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

étaples sur mer
DESTINATION BAIE DE CANCHE

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public
Annexée à la délibération du Conseil municipal du 06 octobre 2025
portant déclassement anticipé du domaine public de l'espace « Jules FERRY »

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.

Article L 2141-2 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/ CONTEXTE DE L'ETUDE

La Commune d'Etaples est propriétaire de l'espace « Jules FERRY », sis entre la rue Grand Pierre, la rue de Montreuil et le boulevard Lefebvre, d'une contenance totale de 4 934 m^2, composé des parcelles AC187 et AC20.

Dans le cadre de la requalification du centre-ville, développée dans le programme « Cœur de ville », la Commune a souhaité porter la réflexion sur la densification du tissu urbain ; précisément sur la référence réglementaire de l'aménagement urbain, en résonance de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi « Grenelle II », invitant les collectivités à réfléchir à un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

En ce sens, la requalification de « friches urbaines », la densification de parcelles bâties emportant changement d'affectation (activités de services, programmes de logements...) s'inscrivent dans cet objectif de réaménagement urbain.

La Commune, par cette opération, entend ainsi apporter toutes attentions sur les opportunités d'aménagement raisonné de cette unité foncière, propriété communale, en corrélation avec la requalification de la « friche économique », constituée de l'ensemble immobilier ayant hébergé l'enseigne commerciale « TEXTI », entre les rues Maurice Raphael et Grand Pierre.

Il convient également de préciser qu'une partie du site offre également un stationnement public sur la rue Grand Pierre.

Cet ensemble foncier est soumis à décision de déclassement anticipé par le Conseil municipal, au sens des dispositions de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques ; la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » ayant manifesté son intérêt pour acquérir le site afin d'y développer un programme de construction de logements, ainsi qu'une « maison de santé », comprenant des places de stationnement ; emportant la redynamisation du centre-ville et le développement de l'offre de logements.

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

La prise de possession du site, par la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », implique que le site ne soit plus affecté à l'usage direct du public, ou à une activité de service public.

Notamment, l'école municipale de musique, occupant encore le site, devra quitter les lieux.

La Commune souhaite disposer d'un temps suffisant, pour libérer le site, et reloger l'école municipale de musique.

Pour ce faire, la Commune a imposé à la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » 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 l'école municipale de musique.

Le déplacement de l'école municipale de musique permettra de lui trouver des locaux plus adaptés.

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

La cession du site constitue donc une opportunité, pour reloger l'école municipale de musique, dans des locaux adaptés à ses 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, le vente sera résolue, de plein droit.

En cas de résolution de la vente, la Commune devra rembourser, à la société COGEDIM, le prix de vente l'espace Jules Ferry.

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

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

- L'école de musique ;
- Un stationnement public d'environ 16 places.

L'école de musique devrait être relogée dans des locaux communaux existants (espace « La Corderie »).

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 « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » 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 la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », et tenant à la désaffectation, et à la libération totale, de l'espace Jules Ferry.

La société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » 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.

IV/ ANNEXES

Plans topographique et parcellaire.