



**LOCAUX DES SERVICES TECHNIQUES A LUNESSE
PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE**

**EN VUE DE LA CESSION DE PARCELLES
APPARTENANT A LA COMMUNE**

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE:

La ville d'Angoulême est propriétaire des parcelles listées dans le tableau ci-dessous:

Références cadastrales	Superficie en m ²	Désignation
AZ n° 265	1046	Terrain bâti
AZ n°247	198	Terrain bâti
AZ n°271	671	Terrain non bâti à usage de voirie
AZ n°302	47	Terrain non bâti à usage de voirie
AZ n°119	178	Terrain non bâti à usage de voirie
AZ n°290	1006	Terrain bâti
AZ n°292	10	Terrain non bâti
AZ n°300	66	Terrain non bâti
AZ n°118	59	Terrain non bâti
AZ n°295	50	Terrain non bâti
AZ n°287	1993	Terrain non bâti à usage de zone de stockage
AZ n°283	480	Terrain non bâti à usage de zone de stockage
AZ n°285	159	Terrain non bâti à usage de zone de stockage
AZ n°297	1087	Terrain non bâti à usage de zone de stockage

Soit une superficie totale de 7 050 m²

Ces parcelles sont destinées à être cédées à la SEMEA qui souhaite maintenir son siège et développer ses activités sur le site de Lunesse.

La recette attendue est chiffrée à 597 095 € net vendeur.

II/ LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE:

La Ville d'Angoulême a acquis en 2017 les terrains de la SA Colas rue du Port Thureau afin d'y déménager les services techniques de Lunesse. Les aménagements sont en cours et le déménagement des services dans ces nouveaux locaux interviendra au plus tard en août 2020. Cette date permet de tenir compte des aléas de chantier, inhérents à tous travaux, la réception des travaux et le déménagement des services.

La SEMEA a entamé les démarches d'aménagement global du site et souhaite pouvoir commencer les travaux dès septembre 2020.

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel que soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise. Les parcelles ne doivent plus être affectées à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassées du domaine public, par une décision de l'organe délibérant. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables, obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens.

Dans le cas présent, cela aurait pour conséquence de retarder le début des travaux d'aménagements de la SEMEA nécessaires à son activité.

III/ IMPACT POUR LA VILLE D'ANGOULÊME:

Il résulte des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P:

- que 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.
- qu'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 et organiser les conséquences de cette résolution.
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L. 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Les inconvénients d'une cession avec un déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente. Celle-ci a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Cela signifie que la ville redeviendra propriétaire des terrains cités ci-dessus et qu'elle devra restituer le prix de vente.

Le projet d'aménagement du site de la rue du Port Thureau, pour y accueillir les services techniques de la ville, est aujourd'hui suffisamment avancé pour engager la cession du site de Lunesse au profit de la SEMEA selon la procédure de déclassement anticipé:

- La ville a déjà cédé une partie du site de Lunesse à la SEMEA en 2016.

- La ville a acquis les terrains de la SAS Colas par acte notarié du 6 mars 2017, pour un montant de 150 000 €.
- Les crédits pour l'aménagement du site du Port Thureau ont été approuvés lors du vote du budget au Conseil Municipal du 27 mars 2019 pour un montant de 1 343 445 € TTC.
- L'Avant Projet Définitif (APD) a été approuvé en mars 2019.
- Le permis de construire a été déposé le 18 février 2019.

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

Vu ces éléments qui ont été portés à la connaissance de la SEMEA, cette dernière a accepté dans un courrier en date du 30 avril 2019 de ne pas demander de pénalités dans la clause résolutoire de l'acte de vente.

Il n'y a donc pas lieu d'inscrire une provision comptable.

La procédure de déclassement anticipé des parcelles listées dans le tableau précédent ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune.

En revanche, l'acquéreur pourra prendre possession des lieux dès réception du rapport de constatation de la désaffectation réalisée par acte d'huissier ou constat de la police municipale.