



ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

**Conforme à l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes
Publiques**

Commune de Begles

ZAC de la Route de Toulouse (Ilot CA1)

Etude d'impact sur la cession envisagée

par Bordeaux Métropole

à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

**TITRE II – EXAMEN DES CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESOLUTION DE LA VENTE
POUR BORDEAUX METROPOLE**

ANNEXES

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Dans sa version issue de l'ordonnance n°2017-562, du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques, le premier alinéa de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), dispose :

« 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 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 la 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. »

Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public, qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L2111-1 du CGPPP, et par suite d'en permettre la vente alors même que l'affectation à l'utilité publique dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin.

Cependant, pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L2141-2 précité, veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecter.

A cet égard, il doit être mis en exergue que l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) a complété l'article L 2141-2 de deux nouveaux alinéas qui imposent aux personnes publiques locales, désireuses de recourir au mécanisme du déclassement par anticipation en vue de permettre la cession de l'immeuble déclassé, le respect d'un formalisme plus exigeant que pour les autres catégories de personnes publiques.

Ces deux alinéas sont rédigés comme suit :

« 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. »

La présente étude d'impact a pour objet de permettre à l'organe délibérant de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective à court et moyen terme, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion 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.

La Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33076), esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 751056326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée par son Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze, ci-après désigné l'Aménageur.

L'aménageur souhaite acquérir ces parcelles, en vue de la réalisation de l'ilot CA1 de la ZAC de la Route de Toulouse. Cette opération d'aménagement concédée en 2016 par Bordeaux Métropole à l'aménageur prévoit la construction d'environ 6820 m² de Surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 95 logements dont une part élevée de logements locatifs sociaux et de logement en accession sociale et abordable (60 %).

La présence d'un parking provisoire relevant du domaine public de Bordeaux Métropole sur les emprises devant être acquises confère une domanialité publique au terrain métropolitain sur lequel est situé ledit parking.

Aussi, préalablement à la vente susvisée, Bordeaux Métropole procédera, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, au déclassement par anticipation du terrain sur lequel est situé le parking provisoire.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra postérieurement au déclassement et sous la condition résolutoire de la désaffectation dudit terrain dans le délai légal de trois ans avec possibilité d'une prorogation de trois années supplémentaires, soit une durée totale maximum de 6 (SIX) ans. En effet, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, ce délai de 6 ans se justifie par le fait que la désaffectation dépend de l'opération d'aménagement urbain mentionnée en amont.

La présente étude d'impact est divisée en deux titres :

TITRE I :

Il fixe le calendrier prévisionnel de libération du bien, en tenant compte des différents aléas pouvant différer la désaffectation.

TITRE II :

Il définit les conséquences financières d'une résolution de la vente pour BORDEAUX METROPOLE, en tenant compte du préjudice subi par aménageur

TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

Cette emprise métropolitaine a été sommairement aménagée en mars 2015 en espace de stationnement temporaire dans l'attente de la livraison du parking relais au terminus de la ligne C à Villenave d'Ornon. Les besoins en stationnement restent donc garantis malgré la suppression de parking provisoire. Le parc relais a été livré et mis en service en février 2019. Il s'agit du P+R le plus important de la métropole avec une capacité de 753 places destiné à décongestionner la route de Toulouse.

Pour des raisons de sécurisation du site (lutte contre les occupations illicites), il a été retenu de prolonger cet usage jusqu'à la cession à La Fab en vue de la réalisation du programme de logement.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains, jusqu'à la signature de l'acte authentique à l'opérateur retenu pour la réalisation du programme immobilier.

Les dates indiquées ci-après sont des dates prévisionnelles :

Nature	Date de réalisation
enquête publique	Du 02/01/2023 au 20/01/2023
Délibération de déclassement par anticipation	Conseil métropolitain du 26 mai 2023
Délibération relative à la cession des emprises à la FAB	Conseil métropolitain du 26 mai 2023
Date prévisionnelle de la signature de la promesse de vente	Juin 2023
Date de signature de l'acte authentique	Au plus tôt dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive, au plus tard 4 mois après la levée d'option
Signature de la promesse de vente du CA1- La Fab-opérateur	Au plus tôt dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive,
Date de signature de l'acte authentique de vente La Fab - opérateur	A compter de la levée des conditions suspensives.
Constatation de la désaffectation	A fixer par Bordeaux Métropole en fonction de l'avancement du calendrier opérationnel de l'opérateur et avant la signature de l'acte authentique de vente La Fab-opérateur.
Levée de la condition résolutoire	Après la désaffectation ci-dessus

Il est rappelé que :

L'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques précise que le délai maximum de désaffectation – suivant l'acte légal de déclassement - ne saurait excéder TROIS (3) 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 (6) ans à compter de l'acte de déclassement. En l'absence de désaffectation du bien dans le délai visé par l'acte de déclassement, la vente sera résolue de plein droit.

Il est rappelé également que le parking provisoire, au moment de la présente étude d'impact, sera maintenu en service jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente de La Fab à l'opérateur afin de garantir un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains.

Dans le cas d'espèce, le délai de 6 ans maximum se justifie, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, par le fait que la désaffectation dépend de l'opération d'aménagement urbain mentionnée en amont. Par conséquent, la désaffectation du parking provisoire devra donc intervenir dans les 6 ans à compter de la délibération de déclassement de cette emprise.

TITRE II – EXAMEN DES CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESOLUTION DE LA VENTE POUR BORDEAUX METROPOLE

Préalablement, à l'examen des conséquences financières de la résolution de la vente pour BORDEAUX METROPOLE, il convient de rappeler que l'article L 2141-2 du CGPPP ne stipule aucune limitation du montant des indemnités pouvant être dues par la personne publique en cas de résolution du contrat trouvant sa cause dans le maintien de l'affectation au-delà du délai fixé dans l'acte de déclassement.

Le montant des éventuelles pénalités dues par BORDEAUX METROPOLE ne saurait toutefois être tel, qu'il serait, au détriment de la personne publique, disproportionné par rapport au préjudice subi par l'aménageur (arrêt du conseil d'état du 22 juin 2012, n°348676).

Ainsi, concernant les éléments financiers, l'aménageur précise qu'il limite la liste du risque financier de Bordeaux Métropole aux frais engagés à ce jour par lui et le promoteur, à savoir :

Études de définition et de suivi de l'opération de construction	
Architecte urbaniste paysagiste BET	500 532€
Frais de gestion	81 117€
Géomètre	26 852€
TOTAL	608 501€

Soit un total HT de 608 501€ HT + TVA en vigueur + frais notariés (Droits fixes et contribution de sécurité immobilière)

Compte tenu des éléments visés ci-dessus, le montant de la provision pour risques instituée par l'article L.2141-2 du CGPPP, et qui sera inscrit dans le budget de BORDEAUX METROPOLE est de 608 501€ HT.