

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

ARTICLE L.2141-2 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Le quartier du Grand Parc, à Bordeaux, fait actuellement l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain. Au cœur de ce quartier, en bordure du parc et de la place de l'Europe, se situe le centre commercial Europe. La ville de Bordeaux est propriétaire de l'emprise de ce centre commercial, dont elle a confié la gestion, par deux baux emphytéotiques, à la société d'économie mixte locale In Cité.

Souhaitant une réhabilitation en profondeur de ce centre commercial, important pour la vie de quartier, la Ville de Bordeaux a lancé en 2019 un appel à projet auprès d'opérateurs-concepteurs, visant à la cession de l'emprise du centre commercial et de ses abords comprenant la rue Gendreau, propriété de Bordeaux Métropole.

La Ville de Bordeaux a retenu, par délibération du 30 mars 2021, le projet de la SARL Proxicommerce Investissement, consistant en la construction d'environ 26 000m² de surface de plancher dont 7 000m² environ dédiés aux commerces et services en pied d'immeubles et environ 250 logements et un parking en silo central.

Il est à noter qu'entre-temps, ces chiffres ont été affinés puisque le projet porte sur environ 25 633m² dont environ 6 667 m² de commerces et services et environ 277 logements.

L'assiette foncière totale à céder à l'opérateur pour la réalisation de ce projet, d'une surface d'environ 17 500m², inclut le centre commercial Europe proprement dit relevant du domaine public communal et une partie de la rue Louis Geandreau, voie métropolitaine.

Ce projet porte donc à la fois sur une emprise appartenant au domaine public de la Ville de Bordeaux et sur une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole. Les déclassements des domaines publics respectifs des deux collectivités nécessitant un passage en conseil à des dates différentes, la non-concomitance des calendriers de déclassement obligeait à une durée de fermeture du Centre Commercial Europe non maîtrisée.

Au regard des contraintes juridiques et financières, il a été décidé du recours à la procédure du déclassement par anticipation prévue par l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le déclassement par anticipation permettra ainsi de céder concomitamment à l'opérateur Proxicommerce Investissement, l'emprise d'environ 13 716 m² supportant le centre commercial Europe propriété de la Ville de Bordeaux et l'emprise de la rue Louis Gendreau, d'une superficie de 3 783 m², propriété de Bordeaux Métropole, sans pour autant interrompre pendant plusieurs jours la libre circulation des usagers sur les promenades piétonnes du centre commercial. Ce déclassement sera prononcé préalablement à la décision de vente à la société Proxicommerce Investissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, la vente de cette emprise devra par conséquent être consentie à la société Proxicommerce Investissement, sous la condition résolutoire de l'absence de désaffectation au terme convenu, de sorte qu'en cas d'absence de désaffectation, la vente sera résolue et l'emprise réintégrera de plein droit le domaine public métropolitain. Cette possibilité est offerte depuis la loi dite « SAPIN II » du 9 décembre 2016 et l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve les emprises à déclasser, l'article L.2141-2 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 affecté.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques, les charges financières liées à la désaffectation et le cas échéant à l'absence de désaffectation ont été établies comme suit :

IMPACT JURIDIQUE

Condition résolutoire

Au regard de la procédure de déclassement engagée, la vente à consentir à la société Proxicommerce Investissement comprendra une condition résolutoire visant à résoudre de plein droit la vente, si la désaffectation de l'emprise n'est pas réalisée au terme convenu. Ce terme est extinctif et n'est pas susceptible d'être prorogé.

Dans cette hypothèse, la Métropole retrouvera la pleine propriété de l'emprise et la société Proxicommerce Investissement demeurera créancière à l'égard de la Métropole au titre des sommes effectivement acquittées et déterminées dans la convention de vente, en dehors de toutes sommes pouvant être déterminées par décision de justice.

En cas de défaut de désaffectation, la partie la plus diligente pourra faire constater l'absence de réalisation de cette désaffectation par voie d'huissier, et faire constater la réalisation de la résolution de la vente.

IMPACT FINANCIER

Au regard de la procédure de déclassement engagée, la vente à consentir à la société Proxicommerce Investissement comprendra une condition résolutoire visant à résoudre de plein droit la vente, si la désaffectation de l'emprise n'est pas réalisée au terme convenu dans l'acte. Cette clause résolutoire prévoit l'indemnisation de la société Proxicommerce Investissement dans l'hypothèse où les collectivités ne pourraient finalement pas déclasser leur domaine public pour un motif de continuité de service public.

Cette indemnité correspond aux dépenses engagées par le groupement et qui profiteraient aux personnes publiques propriétaires à savoir :

- 362 124€ HT correspondant aux études de conception
- 17 284€ HT correspondant aux diagnostics et études préalables
- 70 254€ HT correspondant aux frais d'établissement des autorisations administratives