



ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

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

Commune de Begles

Opération de démolition-construction de la Cité du Dorat 1 Bat A et Cité du
Dorat 3 Bat C et D
Etude d'impact sur la cession envisagée
à Gironde Habitat

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 Cité du Dorat sise entre la rue Karl Marx et l'Avenue Lénine à Bègles, constituée de 140 logements collectifs et 39 garages et correspondant au bâtiment A cité du Dorat 1 et aux bâtiments C et D Cité du Dorat 3, fait l'objet d'un projet de démolition/construction par son propriétaire, L'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat dont le siège est à BORDEAUX (33800), 40 Rue d'Armagnac, identifiée au SIREN sous le numéro 404877086 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée par sa Directeur Générale, Madame Sigrid MONNIER, ci-après désigné l'Aménageur.

Ce dernier souhaite acquérir l'emprise des voiries desservant la résidence Le Dorat, en vue de la réalisation d'une opération de démolition/construction de la résidence. Cette opération d'aménagement prévoit la reconstitution en tranches des 140 logements locatifs sociaux collectifs, la réalisation d'un parking silo d'environ 250 places, la réalisation d'un macro-lot permettant la construction d'environ 77 logements libres collectifs et la démolition en tranches des 140 logements existants.

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 de l'emprise constituant les voies de desserte actuellement ouvertes au public.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra postérieurement au déclassement et sous la condition résolutoire de la désaffectation de l'emprise dans le délai légal 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 l'aménageur

TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

Les voies intérieures de la Cité du Dorat ont été incorporées au domaine public métropolitain suite à une acquisition à titre gratuit par Bordeaux Métropole (anciennement Communauté Urbaine de Bordeaux) en 1981.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir la desserte des logements aussi longtemps que possible pour les riverains, jusqu'à la signature de l'acte authentique à l'opérateur Gironde Habitat.

Les dates indiquées ci-après sont des dates prévisionnelles :

| Nature | Date de réalisation |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|
| enquête publique | Du 12/11/2024 au 29/11/2024 |
| Délibération de déclassement par anticipation | Conseil métropolitain du 6 juin 2025 |
| Délibération relative à la cession des emprises | Conseil métropolitain du 6 juin 2025 |
| Date de signature de l'acte authentique | 1 ^{er} octobre 2025 |
| Constatation de la désaffectation | 6 juin 2031 |
| 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 légale 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 les voies de desserte, au moment de la présente étude d'impact, seront maintenues en service aussi longtemps que possible afin de garantir la desserte des logements 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 et de la voie 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, à savoir :

| Études de définition et de suivi de l'opération de construction | € net |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Frais de concours | 100 800€ |
| Marché maîtrise d'œuvre (MOE) | 1 043 602,66€ |
| Diagnostics | 174 697,2€ |
| Concessionnaires | 54 385,43€ |
| Marché Assistance maîtrise d'usage (AMU) | 38 250€ |
| TOTAL | 1 411 735,29€ |

Soit un total 1 411 735,29€ net.

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 **1 411 735,29€ net (UN MILLION QUATRE CENT ONZE MILLE SEPT CENT TRENTE CINQ EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES)**.