



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

**Ville du Bouscat**  
**Parcelle Providence rue Condorcet**  
**AH 481**

# **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 LA VILLE DU BOUSCAT**

## ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE COMMUNE DU BOUSCAT

### 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 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. »*

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 L.2111 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 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.

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 termes, 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.

Cela exposé, la Ville du Bouscat entend céder la parcelle cadastrée AH 481 située rue Condorcet sur la commune du Bouscat au profit de :

**ICF Habitat Atlantique** - Société anonyme d'HLM ; dont le siège social est à Saint Pierre des Corps – 16 rue Henri Barbusse 33700

Ci-après désigné le bailleur social, opérateur,

L'opérateur souhaite acquérir ce bien immobilier en vue de la réalisation de 31 maisons individuelles groupées, par surélévation et extension de l'existant.

L'occupation du site par une crèche municipale, une association, et un Relais d'assistante maternelle confère une domanialité publique à ce foncier.

Aussi préalablement la vente de l'immeuble susvisé, La ville du Bouscat procédera, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (Modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 – art 9), au déclassement par anticipation de cet ensemble immobilier.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra postérieurement au déclassement et sous la condition résolutoire de la non désaffectation dudit terrain dans le délai légal de 6 ans.

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.

***LE TITRE II :***

Il définit les conséquences financières d'une résolution de la vente pour la ville du Bouscat, en tenant compte du préjudice subi par l'opérateur.

## TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

La Ville du Bouscat et le bailleur social ont convenu de décrire dans le calendrier indicatif ci-après, les dates de réalisation de conditions essentielles et déterminantes concourant tant à la cession de la totalité de l'immeuble susvisé, et à sa désaffectation.

Les dates indiquées ci-après sont des dates prévisionnelles.

<b>Nature</b>	<b>Date de réalisation</b>
Date de signature de l'acte authentique entre la ville du Bouscat et ICF Atlantique SA d'HLM	31.12.2019 (au plus tard)
Dépôt permis construire (à réaliser par ICF)	Courant 2020
Constatation de la désaffectation	Été 2021 au plus tôt ou 2025 au plus tard (6 ans)
Début des travaux de construction	A partir de septembre 2021

Il est ici précisé que selon l'article 9 de l'ordonnance du 19 avril 2017 n°2017-562 : le délai maximum de désaffectation prévu dans l'arrêté de déclassement ne saurait excéder TROIS (3) ans.

Toutefois lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration, ou réaménagement, ce qui est le cas ici, 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.

Afin de garantir la continuité du service public lié à la présence de la crèche, du RAM, de l'Association Ricochet sur place, la Commune du Bouscat s'engage à libérer l'immeuble au plus tôt dans le courant de l'été 2021 et au plus tard à l'issue du délai de 6 ans (fin 2025).

## **TITRE II – EXAMEN DES CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESOLUTION DE LA VENTE POUR LA COMMUNE DU BOUSCAT**

Préalablement, à l'examen des conséquences financières de la résolution de la vente pour la commune du Bouscat, 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 la commune ne saurait toutefois être tel, qu'il serait, au détriment de la personne publique, disproportionné par rapport au préjudice subi par l'opérateur (arrêt du conseil d'état 22 juin 2012, n° 348676).

En cas de résolution de la vente, le préjudice subi a été estimé par l'acquéreur à un montant de 250 000 €, correspondant aux frais d'étude et financiers liés aux temps de montage opérationnel et aux divers frais d'acte.

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 la commune du Bouscat est de 250 000 €