



## Etude d'impact

### Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé d'une parcelle du domaine public communal.

La présente étude est réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Le site visé par la procédure de déclassement anticipé est, pour partie, la parcelle B 5477, accueillant actuellement le bureau de police municipale.

Le projet global ici considéré comporte un volet

- sous maîtrise d'œuvre ville à savoir le déménagement du bureau de police municipale du 125 rue Jean Jaurès à la place Gabriel Péri,
- sous maîtrise d'œuvre Partenord Habitat, à savoir une opération de requalification de logements en lieu et place de l'actuel bureau de police municipale.

Ces deux interventions vont dans le sens du travail déjà engagé de requalification et dynamisation du centre urbain de la ville à savoir le réaménagement de la place Gabriel Péri et la future rénovation de la rue Jean Jaurès.

Le foncier pivot du projet accueille aujourd'hui le bureau de police municipale.

Il y a lieu de libérer ces locaux inscrits au domaine public communal qui ne seront plus affectés au public ou à l'accomplissement d'une mission de service public afin de permettre le développement d'une offre de logements locatifs de centre ville.

Ainsi le bâti concerné rue Jean Jaurès sera rénové et pourra retrouver sa vocation d'habitat et par la relocalisation du bureau de police municipale, les conditions d'exercice du service public seront améliorées.



## 1/ Le contexte.

Depuis quelques mois, la ville a entamé un processus de requalification de son centre urbain. Certains des projets sont déjà en cours, notamment le projet d'intérêt communautaire de Valenciennes Métropole qui comprend notamment la rénovation de l'avenue Barbusse, et le réaménagement de la Place Gabriel Péri porté par la Ville.

Les interventions de rénovation sur les bâtiments accueillant des services publics sont terminées école Jules Henri Lengrand et en cours à l'Hôtel de Ville.

Ces projets seront complétés par une opération de promotion immobilière qui prévoit la réalisation d'une résidence seniors, des logements en accession et des cellules commerciales à l'intersection de l'avenue Barbusse et de la Place

Enfin, la rue Jean Jaurès sera rénovée et requalifiée avec circulation apaisée, piste cyclable et intervention sur les trottoirs.



La ville souhaite accompagner l'ensemble de ces mutations en poursuivant ces interventions sur les bâtiments publics et en requalifiant sa politique d'offre en service au public. Ainsi le CCAS, actuellement situé place Gabriel Péri se verra attribuer des locaux rénovés en lieu et place de l'ancienne trésorerie située espace Jules Henri Lengrand.

Le bureau de police déménagera dans les anciens locaux du CCAS.

La procédure de déclassement par anticipation concerne ce dernier volet du projet global de requalification du centre-ville.

La cession des anciens locaux du bureau de police municipale à un bailleur social permettra aussi de redonner à la section concernée de la rue Jean Jaurès sa vocation d'habitat.



## 2/ Le projet et motifs de la cession.

Le projet concerne prioritairement une intervention destinée à l'amélioration des conditions d'exercice du service public. La ville a ainsi décidé de consacrer les anciens locaux du CCAS à l'accueil du bureau de police municipale.

Les impacts attendus de cette démarche sont multiples :

- Donner une place centrale et visible au service rendu au public par les agents de police municipale,
- Participer au renouveau de la place Gabriel Péri en rénovant les futurs locaux, faire évoluer le patrimoine bâti de la ville,
- Améliorer les conditions de travail des agents de police municipale qui occupent aujourd'hui des locaux vétustes, trop petits et non adaptés. De plus, la mise en œuvre de nouveaux dispositifs tel que le réseau de vidéo-surveillance nécessite la création d'un centre de supervision urbain qui oblige à des conditions d'installation sécurisées que les anciens locaux ne pouvaient offrir.
- Offrir au public des conditions d'accès et d'accueils améliorées et adaptées, notamment en ce qui concerne l'accessibilité depuis la place Gabriel Péri.

Ce déménagement des services publics laisse libre l'ancien local du bureau de police municipale situé au 125 de la rue Jean Jaurès.

Ce bâtiment a, à l'origine, une vocation d'habitat et de logement.

Afin de ne pas artificiellement créer de vacance en centre-ville, il convenait d'anticiper l'avenir de ce bâtiment. Cette question était d'autant plus importante que le 127 rue Jean Jaurès, foncier propriété de la ville et non occupé devait aussi trouver une destination.

Dans le contexte des travaux futurs de la rue Jean Jaurès, il convenait de trouver à ces deux bâtiments une occupation future en adéquation avec une voirie rénovée, pour laquelle l'objectif est une réduction de la circulation avec la création d'une piste cyclable et des trottoirs adaptés.

Ainsi, il devenait cohérent de redonner à ces fonciers leur vocation d'habitat de centre-ville.

La proposition de Partenord Habitat convainc car elle permet :

- Une intervention et rénovation lourde sur le bâti,
- Une remise des biens sur le marché de l'offre en logements,
- Une offre en logement social dans le tissu urbain diffus et en centre-ville,

Il convient donc de céder, pour partie, la parcelle B 5477 à Partenord habitat afin de permettre la réalisation de ces opérations.

### 3/ Les motifs du déclassement anticipé.

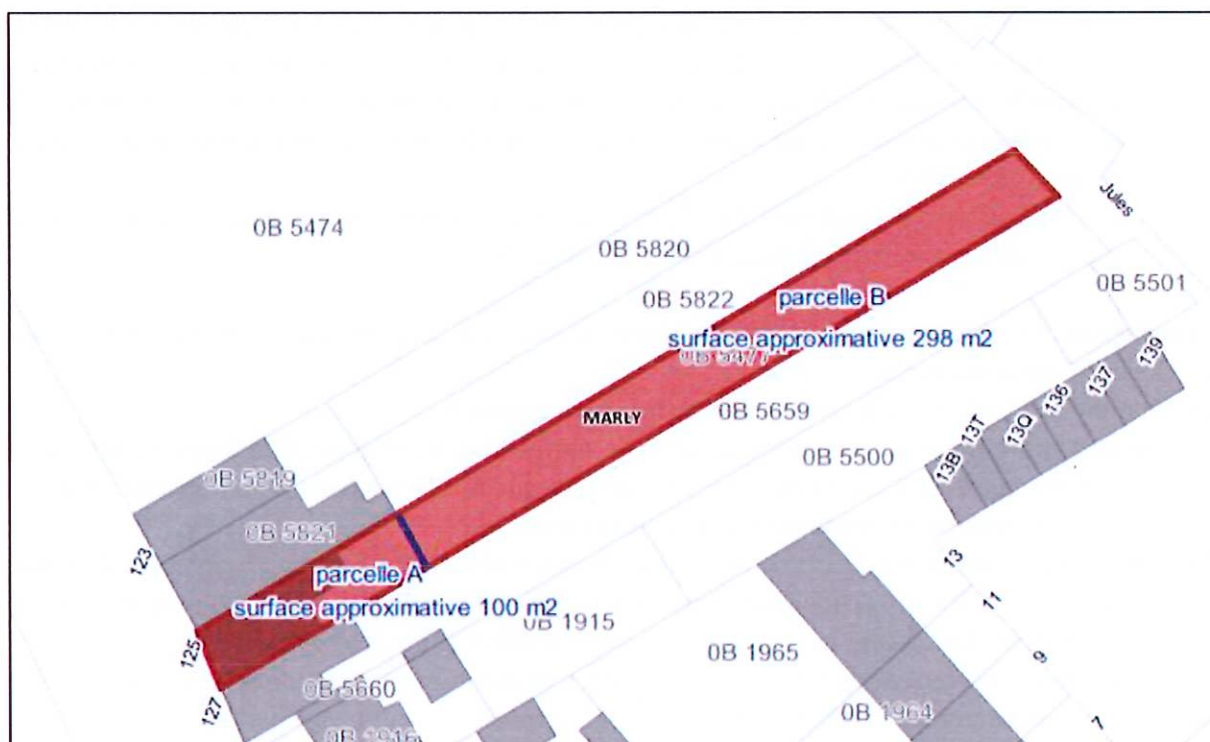
L'identification et la nature du foncier permettent de donner un premier élément qui justifie la procédure de déclassement anticipé.

L'emprise foncière, qui concerne la Ville, fait partie du domaine public.

La parcelle concernée est cadastrée B 5477, sise 125 rue Jean Jaurès.

Elle sera cédée pour partie et fera l'objet d'un découpage foncier qui permettra une attribution d'un nouveau numéro de parcelle et la définition d'une contenance exacte.

A ce stade du projet, l'emprise foncière pressentie est de 100 m<sup>2</sup> environ.



Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure précise, encadrée par le code Général de Propriété des Personnes Publiques.

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de la commune.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des préalables obligatoires et nécessaires à la cession des biens, mais également à la signature des contrats ou promesses de vente, le domaine public étant incessible.

Dans le cas du domaine public concerné pour la ville de Marly, la désaffectation nécessaire au déclassement et donc à la cession des parcelles pour la réalisation des logements de Partenord Habitat aurait, par principe, nécessité la fermeture du bureau de police municipale.

SLOW

La ville étant dans l'obligation d'assurer la continuité du service public, la fermeture du bureau de police municipale durant plusieurs mois aurait constitué une difficulté d'organisation pour la ville, dans l'application de sa mission de service public et un problème pratique pour les usagers.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- Les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique.
- L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,
- Et de recourir à l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositifs permettent aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et donc de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement.

Ainsi la procédure de déclassement par anticipation permettra à la ville de signer une promesse de vente portant sur l'emprise foncière concernée par le projet d'acquisition amélioration de Partenord Habitat sans être contrainte à reconstituer l'offre en service public au préalable de la cession – à savoir ici le bureau de police municipale ou de supprimer dès à présent l'accès au service public.

Il sera retenu ici que la procédure de déclassement anticipé est la procédure la plus adaptée à la situation de la collectivité, dans l'intérêt des usagers du service public et pour mener à bien la poursuite de la mutation de la ville.



#### 4/ Les enjeux pour l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 relative à la transparence et la modernité de la vie économique, à celles de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et à celles de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, l'étude d'impact a pour rôle de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

En effet, « *l'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et 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* » (assemblée nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé, 25 avril 2016).

##### - Les contraintes du déclassement anticipé

Le déclassement du domaine public de l'emprise foncière considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces parcelles seront toujours affectées au service public.

L'article L 2141 du code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 avril 2017 que :

*« 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.*

*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. »*

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder deux ans concernant l'emprise foncière du 125 rue Jean Jaurès.

Dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé, au plus tard, le 31 décembre 2025 pour tenir compte d'une marge de sécurité suffisante pour la réalisation du projet de mutation



des locaux du CCAS. La collectivité s'engage donc, dans un temps contraint et ferme, à effectuer les travaux.

La notion de délai de l'intervention de la désaffectation est une contrainte supplémentaire dans la mesure où elle introduit la notion de risque de la résolution de la vente, dans le cas où la réhabilitation des locaux du CCAS ne serait pas réalisée et le changement d'affectation domaniale non constatée.

L'acte de vente devra prévoir les conditions, tant financières que matérielles de cette résolution.

- **Les atouts liés à la désaffectation ultérieure du terrain**

Comme mentionné plus haut, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être acceptée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé du domaine public, le foncier doit ne plus être affecté à l'usage du public.

Le déclassement anticipé permet à la commune de décider du déclassement alors même que le conseil municipal n'a pas encore constaté la désaffectation du bien.

Cette procédure permet d'engager la vente du foncier à Partenord Habitat alors même que le bâtiment sera encore utilisé en tant que bureau de police. Ainsi, la réalisation du projet est facilitée et la procédure de déclassement anticiper d'assurer la continuité du service public, elle permet de réaliser les travaux nécessaires sans engagement financier important du fait de la recette foncière.

De son côté, Partenord Habitat pourra de son côté mettre à profit le temps d'occupation du bureau de police pour procéder à l'ensemble des procédures administratives ou d'urbanismes nécessaires à la mise en œuvre de son projet.

Pour les deux parties, il s'agira d'utiliser ce temps pour purger les clauses suspensives fixées par le compromis de vente du bien.

En conclusion,

- Le projet de Partenord Habitat participera à la diversification de l'offre de logements en centre-ville, permettra d'éviter une vacance prolongée d'un bâti en centre-ville et permettra à cette section de la rue Jean Jaurès de retrouver sa vocation d'habitat.
- La mutation du bureau de police dans les anciens locaux du CCAS permettra aux agents de police municipale de travailler dans des conditions adaptées, d'améliorer les conditions d'accueil du public et permettra une concentration du service public sur la place.
- Dans l'attente, le 125 rue Jean Jaurès restera affecté à une mission de service public.

## 5/ les éléments calendaires du projet.

- Le calendrier de l'opération permettant d'assurer la continuité du service public, transformation du bien sis place Gabriel Peri

Délibération du conseil municipal : 14 décembre 2023

Prise de possession par Partenord : au plus tard le 31/12/2025

## 6/ les éléments financiers du projet :

- Maître d'œuvre ville de Marly : Le coût de l'opération de transformation du CCAS en bureau de police municipal :

POSTES de dépenses	QUANTITE	PRIX UNITAIRE € HT	COUT € HT
<b>Menuiseries Extérieures</b>			
Remplacement des ME existantes : Portes	3 U	4 000 €	12 000 €
Remplacement des ME existantes : Fenêtres	18 U	2 500 €	45 000 €
Création d'un ensemble ME pour l'accueil du public	1 U	5 000 €	5 000 €
<b>Couverture</b>			
Changement de la toiture bâtiment principal	1 ensemble	50 000 €	50 000 €
Changement de la toiture partie extension	1 ensemble	20 000 €	20 000 €
<b>Cloisons</b>			
Création de cloisonnements Plaque de Plâtre	1 ensemble	25 000 €	25 000 €
<b>Menuiseries Intérieures</b>			
Changement des menuiseries intérieures	11 U	1 000 €	11 000 €
Pose d'un escalier	1 U	5 000 €	5 000 €
<b>Revêtements de sols</b>			
Carrelages	156 m2	220 €	34 320 €
Sols souples	83 m2	100 €	8 300 €
<b>Peinture</b>			
R de C	375 m2	30 €	11 250 €
Etage	303 m2	30 €	9 090 €
<b>Electricité</b>			
R de C : câblage, prises, luminaires	1 ensemble	20 000 €	20 000 €
Etage : câblage, prises, luminaires	1 ensemble	15 000 €	15 000 €
<b>Mobilier</b>			
Tables, chaises, bureaux, vestiaires, ...	1 ensemble	30 000 €	30 000 €
<b>ALEAS</b>	1 ensemble	22 500 €	30 096 €
<b>TOTAL</b>			<b>331 056€</b>



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le 22/12/2023

S<sup>2</sup>LOW

ID : 059-215903832-20231214-DEL\_23\_59-DE

Les recettes attachées à la transformation de ces locaux sont équivalentes à la cession du foncier, soit  
109 250 €

