



DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES EMPRISES NÉCESSAIRES À L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE L'ANCIEN CENTRE DE CARDIOLOGIE EN LOGEMENTS

ÉTUDE D'IMPACT

Conformément aux dispositions du deuxième paragraphe de l'article L.2141-2 du code de la Propriété des Personnes Publiques, la présente étude d'impact a pour objet de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le déclassement anticipé des emprises de l'ancien centre de cardiologie.

1. Contexte

La commune de Trouville-sur-Mer est propriétaire depuis 2013 d'un ensemble urbain d'environ 5 432m² en centre-ville comprenant des bâtiments auparavant utilisés par l'ancien centre de cardiologie (bâtiments administratifs et techniques), dont l'un a été rénové pour servir de centre de formation et actuellement occupé par le Centre Médico Psycho Pédagogique (CMPP) à titre temporaire.

Le site comporte un ensemble de 7 bâtiments, d'époques et d'intérêt variés.



Le bâtiment n°1, « pavillon Biesta Monrival », est repéré comme immeuble d'intérêt au titre du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) de Trouville-sur-Mer. Il est vacant mais a servi brièvement de base de chantier pour les entreprises intervenant sur le site de l'ancienne école maternelle H-C ANDERSEN



Le bâtiment n°2, « pavillon Élisabeth », actuellement occupé par le Centre Médico-Pscho-Pédagogique, a fait l'objet d'une rénovation après son rachat par la commune. Il est repéré d'intérêt au titre du SPR.



Le bâtiment n°3, ancien hôpital de jour, est vacant. Il est également repéré comme bâtiment d'intérêt au SPR.



Le bâtiment n°4, qui abritait notamment les archives du centre de cardiologie, est vacant depuis le départ de l'établissement. Il ne fait l'objet d'aucune protection particulière.



Le bâtiment n°5, sans vocation particulière et sans protection au titre du SPR est vacant depuis le départ du centre de cardiologie.



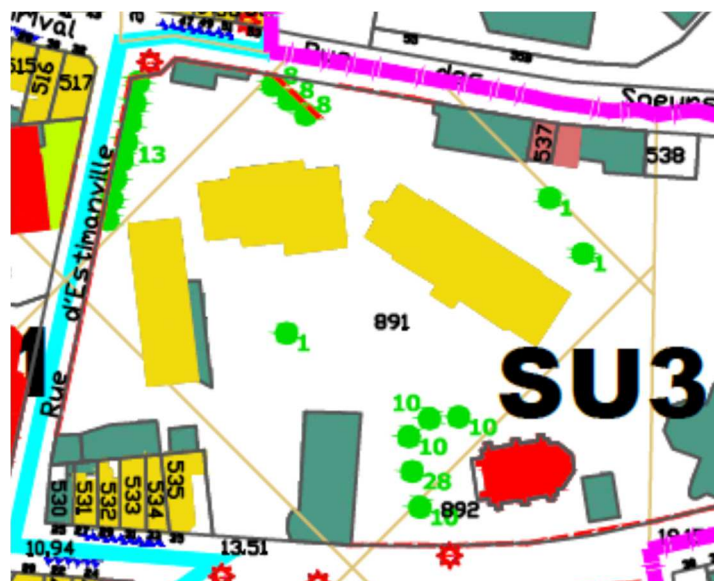
Le bâtiment n°6, bâtiment de stockage, a brièvement été loué par la commune pour cet usage à l'établissement des Cures Marines. Il est désormais vacant, et ne bénéficie d'aucune protection particulière.



Le bâtiment n°7 est la chapelle Saint Jean, considéré comme remarquable au titre du SPR. Il n'est mentionné ici qu'en raison de sa présence au cœur du site. Il n'a toutefois pas vocation à être ni déclassé ni cédé à aucun opérateur mais doit faire l'objet d'une mise en valeur par l'aménagement de ses abords en jardin public, opération à mener par la commune.



Certains autres éléments du site : mur d'enceinte, alignement d'arbres, sont spécifiquement repérés au titre du SPR.



LES IMMEUBLES

- Monument Historique (non concerné par AVAF)
- Immeuble Exceptionnel (titre 2 du règlement)
- Immeuble Remarquable (titre 2 du règlement)
- Immeuble d'Intérêt (titre 2 du règlement)
- Immeuble à Insérer (titre 2 du règlement)
- Immeuble non repéré (titre 3 du règlement)

LES ÉLÉMENTS DU PETIT PATRIMOINE

- Les objets ponctuels (titre 2 du règlement)
- Les clôtures ou murs de soutènement (titre 2 du règlement)

LÉGENDE DES OBJETS DU PAYSAGE

- Arbre (titre 2 du règlement)
- Haie (titre 2 du règlement)
- Jardin de ville (titre 2 du règlement)
- Parc arboré (titre 2 du règlement)
- Coteau boisé (titre 2 du règlement)
- Jardin public (titre 2 du règlement)
- Zone de vue (titre 3 du règlement)

2. Motifs de la cession

La commune a d'ores-et-déjà mené diverses opérations en démolition-reconstruction à proximité du site, et souhaite poursuivre le développement de l'habitat et la réhabilitation de son patrimoine.

L'étude menée pour apprécier la faisabilité d'une opération combinant offre de logements en centre-ville, repositionnement de certains services publics, construction d'un hébergement pour les travailleurs saisonniers, et maintien d'un centre de formation a permis de déterminer que, d'une part, la disposition des bâtiments existants ne répondait pas aux besoins fonctionnels des services publics identifiés et que, d'autre part, les impératifs de conservation de ces mêmes bâtiments ne permettaient pas leur modification en profondeur.

Ces contraintes imposent désormais de se réorienter vers une opération de réhabilitation pour la réalisation d'un projet résidentiel accompagnant le projet d'aménagement des abords de la chapelle Saint Jean promu par la commune.

3. Motifs du recours au déclassement anticipé

Le site appartient au domaine public communal dès lors qu'il accueille un service public (le CMPP), et qu'il est en outre ouvert et librement utilisé par le public (jardin autour de la chapelle Saint Jean, espaces de stationnement). En outre, les bâtiments qui constituaient une partie de l'ancien centre de cardiologie n'ont fait l'objet d'aucune désaffectation ni d'aucun déclassement.

La mise en œuvre d'une opération de réhabilitation des bâtiments et d'une partie de leurs abords pour les affecter à un usage résidentiel, et leur cession à un opérateur privé, implique leur sortie du domaine public, qui nécessite que soit constatée leur désaffectation, puis que soit prononcé leur déclassement en application des dispositions de l'article L.2141-1 du code de la Propriété des Personnes Publiques.

Cependant, la circonstance que le CMPP occupe l'un des bâtiments dont la cession est envisagée constitue un frein dans la mise en œuvre de la consultation d'opérateurs immobiliers pour le projet de réhabilitation projeté, dès lors que la fermeture du CMPP ne peut être envisagée et que sa réintégration dans les locaux qu'il occupait auparavant nécessite au préalable la conduite de travaux de réfection.

Il apparaît également opportun que les places de stationnement présentes sur le site restent accessibles au public jusqu'à la date la plus proche possible des travaux plutôt qu'elles ne soient neutralisées pendant toute la période préparatoire.

Il semble donc opportun de recourir aux dispositions de l'article L.2141-2 du code de la Propriété des Personnes Publiques qui permet de déclasser de manière anticipée des biens dépendant de leur domaine public et donc de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

4. Les contraintes et avantages liés à la procédure

a. Contraintes

L'article L.2141-2 du code de la Propriété des Personnes Publiques dispose 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 ainsi fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder 6 ans dès lors que l'opération projetée est une opération de construction.

L'acte de vente devra prévoir les conditions tant financières que factuelles, de son éventuelle résolution, et ainsi comporter une clause fixant les pénalités qui seraient dues à l'opérateur dans ce cas. Le montant de ces pénalités devra être dûment provisionné.

Les inconvénients de la résolution de la vente consisteraient donc en la perte financière des sommes provisionnées par la commune au profit de l'opérateur.

b. Avantages

En prononçant le déclassement anticipé du site de l'ancien centre de cardiologie, la commune se donne la possibilité de lancer sans délai une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers tout en les rassurant sur la volonté de la commune de mener à bien l'opération.

Ce déclassement anticipé permettra en outre à l'opérateur qui sera retenu d'engager toute démarche utile à la réalisation de l'opération : obtention du permis de construire, pré-commercialisation du programme, purge des conditions suspensives et ainsi d'être en capacité de démarrer l'opération de construction dès que le CMPP pourra réintégrer ses locaux de la rue d'Estimauville.

La vente de ce foncier communal permettra la réhabilitation des bâtiments existants repérés dont la plupart se dégradent en une opération de 16 à 20 logements en accompagnement du réaménagement du cœur de l'îlot en jardin public autour de la chapelle Saint Jean.