

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Lundi 30 Juin 2025

FG/MV
2025-85

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi 30 juin à dix-sept heures trente, les membres du Conseil Municipal de Trouville-sur-Mer se sont réunis à la Mairie sur convocation adressée le Mardi 24 juin 2025 et sous la présidence de Madame Sylvie de Gaetano, Maire.

Conformément à l'article L 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales la séance était publique, et retransmise sur le site internet de la Ville.

Conseillers en exercice : 27 - Quorum : 14 - Présents : 21 - Représentés : 5 - Absent : 1

ETAIENT PRESENTS : Mme Sylvie de Gaetano, Maire ; Mme Delphine Pando, M. Guy Legrix, Mme Martine Guillon, M. Patrice Brière, Mme Catherine Vatie, M. David Revert (*à partir de la délibération n°2025-57*), M. Lionel Bottin, Mme Julie Mulac, M. Maxime Aguillé, Mme Dominique Vignesoult, M. Pascal Simon, M. Jacques Taque, Mme Jeannine Outin, M. Stéphane Sabathier, M. Hervé Huchet, Mme Rébecca Babilotte, Mme Stéphanie Fresnais, M. Michel Thomasson, Mme Eléonore de la Grandière (*à partir de la délibération n°2025-54*), Mme Fabienne Rubin

ETAIENT REPRESENTES : M. Didier Quenouille (pouvoir à Mme le Maire), Mme Isabelle Drong (pouvoir à Mme Vatie), Mme Adèle Grand-Brodeur (pouvoir à M. Aguillé), Mme Claude Barsotti (pouvoir à Mme Fresnais), M. d'Achon (pouvoir à Eléonore de la Grandière)

ETAIT ABSENT : M. Jean-Pierre Deval

Le Conseil Municipal désigne Martine Guillon comme Secrétaire de séance.

.....

**LANCEMENT D'UNE CONSULTATION RESTREINTE D'OPÉRATEURS IMMOBILIERS
POUR LA RÉHABILITATION DE L'ANCIEN CENTRE DE CARDIOLOGIE
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES EMPRISES NÉCESSAIRES À L'OPÉRATION**

La commune de Trouville-sur-Mer est propriétaire d'un ensemble urbain de 5 432m² en centre-ville comprenant la chapelle Saint Jean (AZ n°892 pour 132m²), une emprise destinée à être cédée à la résidence voisine dans le cadre de l'aménagement des abords de la chapelle (AZ n°991 pour 114m²) et 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, ce dernier ayant vocation à réintégrer ses précédents locaux sis rue d'Estimauville après d'indispensables travaux d'entretien. Ce dernier ensemble, cadastré AZ n°990, représente environ 5 186m².

Le site est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le site a fait l'objet d'une étude de valorisation en 2019 recommandant :

- Le maintien des trois bâtiments les plus anciens du centre de cardiologie et leur réaffectation (ou maintien en l'état pour le centre de formation) ;
- La restauration de deux bâtiments plus petits dans l'alignement de la rue des Sœurs de l'Hôpital ;
- La destruction du bâtiment le plus moderne ;
- Le réaménagement du jardin central,
- La réaffectation des bâtiments hébergeant la crèche et le CMPP.

Le traitement des abords de la chapelle Saint Jean a d'ores-et-déjà fait l'objet d'un protocole d'étude.

Le 23 octobre 2023, le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage initialement confié à la société Cadence a été transféré à la société Up City avec pour mission l'accompagnement de la commune dans la définition d'une programmation d'ensemble et d'orientation d'urbanisme cohérentes, d'étudier la faisabilité financière d'ensemble, d'étudier un phasage des réalisations, et proposer un schéma de maîtrise d'ouvrage adapté au contexte de l'opération

L'objectif initial visait, tout en maintenant un espace paysagé autour de la chapelle Saint Jean, à étudier la faisabilité d'une opération de réaménagement permettant :

- D'accueillir une offre de logements à destination des employés saisonniers ;
- De maintenir un centre de formation dans le bâtiment existant, en tout ou partie ;
- D'y positionner certains de ses services publics ;
- D'y intégrer une offre de logements favorisant l'accueil de primo-accédants.

L'étude de vocation des bâtiments existants a démontré :

- Que la disposition des bâtiments ne répondait pas aux besoins fonctionnels des services publics identifiés ;
- Que les impératifs de conservation des bâtiments imposés par le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable ne permettait pas de modification en profondeur de ces derniers.

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.

C'est dans cette perspective qu'une consultation d'opérateurs immobiliers est envisagée, restreinte à ceux en capacité de proposer une réhabilitation de bâtiments à forte valeur patrimoniale.

Ses principaux objectifs sont la cession d'une partie de l'emprise foncière de la parcelle AZ n°990 pour la réalisation d'une opération de réhabilitation des bâtiments existants repérés au titre du SPR (pavillon Elisabeth, pavillon Biesta Monrival, ancien hôpital de jour, bâtiments annexes, à l'exception de celui implanté en bordure de la rue d'Aguesseau) et des stationnements associés pour un potentiel de l'ordre de 16 à 20 logements sur le site. Le périmètre précis de l'emprise à céder sera à définir en lien avec le projet de l'opérateur qui sera retenu et après division par un géomètre. La circulation piétonne à travers le périmètre de l'opération et mentionnée dans l'OAP est un critère essentiel de l'aménagement de celui-ci et devra être maintenue après livraison de l'opération. La partie de la parcelle AZ n°990 non nécessaire à l'opération de réhabilitation sera maintenue en espace vert public. Aussi, la mise en place d'une servitude de passage tout public sera donc mentionnée dans la promesse de vente à intervenir comme condition à la cession des emprises nécessaires à l'opération de réhabilitation.

Ces biens (bâtiments et espaces libres) étant jusqu'à présent soit affectés à un service public, soit directement à l'usage du public et intégrés au domaine public communal, il convient de procéder préalablement à toute cession à une désaffectation et à un déclassement du domaine public.

Le site de l'opération projetée n'étant toutefois pas encore totalement libéré en raison de la présence du CMPP dans l'un des bâtiments dont la cession est envisagée. Par ailleurs, les espaces de stationnement du site restent utilisés. Aussi, afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération envisagée par la commune, il convient de recourir aux dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la Propriété des Personnes Publiques ci-après rapporté et de déclasser ces biens par anticipation.

« 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. »

La mise en œuvre d'un déclassement par anticipation au sens des dispositions précitées prend la forme d'une délibération motivée du Conseil Municipal intervenant sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa et annexée au projet de délibération.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre acte du lancement d'une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers en vue de la réhabilitation de l'ancien centre de cardiologie d'une part, et d'autre part, d'approuver le déclassement par anticipation de l'ensemble immobilier sis 22 rue des Sœurs de l'Hôpital et cadastré AZ n°990, considérant que la désaffectation devra être constatée par une délibération du Conseil Municipal ultérieure et au plus tard dans les six ans suivant la présente délibération de déclassement par anticipation,

Vu l'article L.2121-29 du code général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.2141-1 et L.2141-2 du code général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'acte notarié du 7 juin 2013 relatif à l'acquisition par la commune des parcelles cadastrées AZ n°537, 892 et 931 (devenues AZ n°537, 892, 990 et 991),

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen à Trouville-sur-Mer » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Trouville-sur-Mer,

Considérant que le réaménagement du site de l'ancien centre de cardiologie implique la réhabilitation des bâtiments existants repérés et le maintien d'un espace paysager aux abords de la chapelle Saint Jean,

Considérant que dans la perspective de la cession des emprises susceptibles d'accueillir l'opération de logements envisagée il convient de désaffecter puis déclasser du domaine public communal l'immeuble cadastré AZ n°990,

Considérant que la désaffectation de la parcelle AZ n°990 ne peut intervenir dès à présent, un des bâtiments le constituant, le pavillon Élisabeth, étant occupé à titre temporaire par le CMPP,

Considérant qu'afin de permettre le lancement d'une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers dans le but d'opérer la cession d'une partie de la parcelle AZ n°990, il convient de faire appel aux dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la Propriété des Personnes Publiques permettant son déclassement anticipé,

Considérant l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation ci-annexée,

Considérant que le constat de désaffectation devra prendre la forme d'une délibération du Conseil Municipal à intervenir au plus tôt à la libération des locaux et au plus tard dans le délai de six ans,

Considérant l'avis de la commission Patrimoine, Urbanisme et Aménagement du 16 juin 2025,

Considérant l'avis de la Commission des Finances et du Foncier du 19 Juin 2025,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

S'opposent : Mme Fresnais (+ pouvoir de Mme Barsotti), M. Thomasson, Mme de la Grandière (+ pouvoir de M. d'Achon), Mme Rubin, Mme Babilotte, M. Bottin, M. Simon, M. Sabathier,

Les autres membres du Conseil Municipal votent Pour

- **Prend acte** du lancement d'une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers pour la réhabilitation de l'ancien centre de cardiologie,
- **Approuve** le déclassement par anticipation du domaine public communal de la parcelle AZ n°990 sise 22 rue des Sœurs de l'Hôpital à Trouville-sur-Mer,
- **Autorise** le Maire ou un Adjoint le représentant à effectuer toutes les démarches et formalités et à signer tout acte ou pièce afférent à l'exécution de cette décision.

Le Maire :

- **Informe** que le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen dans le délai de deux mois après sa notification ou de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible par le site Internet www.télérecours.fr.

.....
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE MAIRE

LE SECRETAIRE DE SEANCE