

ETUDE D'IMPACT

(Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public)

La présente étude d'impact 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.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE

La Ville de Rouen est propriétaire d'un ensemble immobilier avenue Jean Lagarrigue à Grand-Couronne, hameau des Essarts, qui fut utilisé comme Centre de Loisirs jusqu'à l'été 2016. Cette propriété d'une contenance de 13 224 m², référencée au cadastre sous les numéros AR 1641, AR 630, AR 631 et AR 231, se compose d'une maison de maître « le château », d'un bâtiment longiligne « l'annexe », d'un ensemble de petits bâtiments sans intérêt en état médiocre et d'un vaste espace central en nature de parc boisé.

Suite à la fermeture du Centre de loisirs des Essarts par la Ville de Rouen à l'été 2016, le maintien de cet ensemble immobilier dans son patrimoine ne se justifiait plus et la Ville de Rouen a décidé sa mise en vente. Elle a donc procédé à la consultation d'une vingtaine de professionnels de la construction et de l'aménagement sur la base d'un cahier des charges partagé avec la Ville de Grand-Couronne et le Pôle de Proximité Val de Seine de la Métropole Rouen Normandie. Les concurrents étaient invités à remettre une offre comportant un programme, une proposition d'aménagement comportant un découpage public / privé et une offre financière.

Après analyse des offres et consultation de la commune de Grand-Couronne, le choix de la Ville de Rouen s'est porté sur l'offre de la société AMEX, mieux disante, tant sur le plan du programme proposé (accueil d'activités économiques et de service ; logements collectifs et individuels ; commerces ; préservation du parc boisé) que de l'offre financière, laquelle s'élève à un million d'euros net vendeur. Pour éviter de soumettre ce site vulnérable à d'éventuelles dégradations, la Ville de Rouen souhaite pouvoir réaliser la vente dès 2018. Dans cette perspective, la société AMEX déclare renoncer à la condition suspensive d'obtention du financement et s'engage à déposer une demande de Permis d'Aménager dans le délai de 60 jours à compter de l'acceptation de son offre, soit pour le 2 juin 2018 au plus tard.

Dans l'attente de la vente effective de cette propriété, la Ville de Grand-Couronne a été autorisée par la Ville de Rouen à utiliser, au rythme des années scolaires, les locaux du bâtiment annexe et le parc dans le cadre de ses activités péri-scolaires. Ainsi, le bail en date du 9 août 2017, autorise la Ville de Grand-Couronne à utiliser le site jusqu'au 6 juillet 2018, dernier jour de l'année scolaire.

Une délibération autorisant la cession de la propriété des Essarts à la société AMEX, au prix d'un million d'euros net vendeur doit être soumis au Conseil Municipal de la Ville de Rouen dans sa séance du 28 juin 2018, soit une semaine avant la fin des activités péri-scolaires de la Ville de Grand-Couronne.

II/ DESAFFECTATION

Il faut noter que les activités péri-scolaires mises en place par la Ville de Grand-Couronne sur une partie du site lui confèrent un statut de domanialité publique et ce, jusqu'au 6 juillet 2018. Précisément, la convention du 9 août 2017 met à disposition de la Ville de Grand-Couronne :

- Dans le bâtiment « l'Annexe » :
 - au rez de chaussée : le réfectoire, les deux salles d'activités, les sanitaires ;
 - au premier étage : les deux salles d'activités ; le tout pour une superficie d'environ 450 m².
- Le parc.

Le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur la vente à la date du 28 juin 2018. Compte tenu des délais nécessaires pour préparer les projets d'actes qui requièrent l'aval des notaires des deux parties en présence, la Ville de Rouen d'une part et la société AMEX d'autre part, il convient d'observer que la vente n'est pas susceptible d'intervenir avant le 6 juillet, ce qui laisse à la Ville de Grand-Couronne la possibilité d'assurer ses missions de service public jusqu'au dernier jour de l'année scolaire 2017-2018.

Par ailleurs, il convient également de remarquer qu'en vertu du bail conclu entre la Ville de Rouen et la Ville de Grand-Couronne en date du 9 août 2017, la mise à disposition d'une partie du site prendra fin au 6 juillet 2018, permettant ainsi à la Ville de Rouen de procéder à la vente à compter (au plus tôt) du 7 juillet 2018, date théorique qui ne contraint en aucune façon la volonté de réalisation de cette cession au 2^{ème} semestre de cette année 2018.

C'est pourquoi le Conseil Municipal de la Ville de Rouen sera amené, dans la même séance du 28 juin prochain, à constater la désaffectation et prononcer le déclassement de cette partie de l'ancien Centre de loisirs des Essarts, par anticipation.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE ROUEN.

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P :

- que 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,
- qu'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 et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

L'aléa porte sur la poursuite de la mission de service public de la Ville de Grand-Couronne sur une durée d'une semaine, encadrée par le bail du 9 août 2017.

En l'espèce, il est prévu la signature d'un acte de vente comprenant une clause résolutoire qui produira ses effets dans le cas où la poursuite d'une mission de service public ne permettrait pas de constater la désaffectation de l'emprise incluse dans le projet de cession à la société AMEX.

La Ville de Rouen ne sera, dans cette hypothèse, redevable d'aucune forme de pénalité.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation d'une partie du site portant sur une emprise d'environ 450 m² dans le bâtiment « l'Annexe » ainsi que le parc, relevant encore aujourd'hui du domaine public ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Rouen.