

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'une parcelle édifiée d'un bâtiment municipal actuellement à usage de centre d'appel de la Direction des Espaces Publics et Naturels (DEPN), rue du 74ème régiment d'infanterie et cadastrée en section MZ numéro 38 pour une surface au sol d'environ 732 m².

La société NEXITY est propriétaire de la parcelle attenante, cadastrée en section MZ numéro 39, pour une surface de 1 734 m²

Elle souhaite acquérir la parcelle municipale, afin de l'adjoindre à la parcelle MZ 39 pour y édifier un programme immobilier composé d'environ 81 logements et d'un local professionnel développant une surface de plancher (S.D.P.) de 5 775 m².

II/ DESAFFECTATION

La société NEXITY a proposé à la Ville de ROUEN de lui céder un lot de volume en rez-de-chaussée du programme immobilier qu'elle souhaite édifier sur la parcelle cadastrée MZ 39, afin de lui permettre de reloger le centre d'appel actuellement installé sur la parcelle municipale.

Pendant la construction de l'immeuble et jusqu'à la date de livraison du lot de volume destiné à la Ville, la parcelle MZ 38 continuera d'être affectée aux besoins du centre d'appel de la DEPN.

La désaffectation effective de l'immeuble cadastré MZ 38 n'interviendra qu'après le déménagement du service municipal dans le nouveau local que la société NEXITY s'engage à livrer à la Ville, soit au plus tard le 31 décembre 2021.

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.

La signature de l'acte de cession de la parcelle MZ 38 sera conditionnée à la signature concomitante d'un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) portant engagement par la société NEXITY de livrer à l'échéance convenue le local destiné à permettre le relogement du centre d'appel de la DEPN. La société devra fournir à l'appui de cet engagement une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

Le respect du délai de livraison sera garanti par l'inscription d'une clause de pénalités de retard dans l'acte de VEFA.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation d'une parcelle cadastrée en section MZ sous le numéro 38 d'environ 732 m² du domaine public situé rue du 74^{ème} régiment d'infanterie à Rouen ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Rouen.

Il permettra en revanche à la société NEXITY d'édifier le programme immobilier qu'elle a prévu sur un îlot urbain cohérent.