

# Etude d'impact

*Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé d'une parcelle et partie d'une autre parcelle du domaine public.*

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 Avril 2017

Emprise globale à déclasser K 1594 et partie de K n°1593



*Vue de l'emprise de la parcelle K 1593*



*Vue de la parcelle K 1594*



Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui du parking communautaire et d'une partie de la parcelle K n°1593 consistant en une emprise de voirie adjacente au parking (allée Joseph Cugnot). L'emprise comporte un parking communautaire d'environ 300 places d'une surface de 6879m<sup>2</sup> (parcelle K n°1594) dont l'accès est libre ainsi qu'une emprise d'environ 1215 m<sup>2</sup> constituée d'une voirie nommée allée Joseph Cugnot d'un espace enherbé et d'un candélabre (partie de la parcelle K n°1593).

## 1-CONTEXTE

Le terrain est situé sur la commune de Rosny-sur-Seine, dans le département des Yvelines, à environ 60 km à l'ouest de Paris et limitrophe de la commune de Mantes-la-Jolie. La commune est une petite ville, comptant environ 6 900 habitants. Elle fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), dénombant près de 405 000 habitants.

La commune est desservie par la gare de Rosny-sur-Seine, sur la ligne Paris-Rouen. L'autoroute de Normandie (A13) la traverse entièrement sans la desservir directement. Le terrain est situé dans le parc d'activités économiques « Les Marceaux » à Rosny-sur-Seine, à proximité de l'autoroute A 13 et de la D 113. Actuellement, la zone regroupe environ une soixantaine d'entreprises sur une surface de 45 hectares.

La société ADIENT est un équipementier automobile américain qui est un acteur économique de longue date sur le territoire de la commune de Rosny-sur-Seine. Elle y exploitait un bâtiment d'activités d'environ 11 000m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking communautaire situé devant le bâtiment et gracieusement laissé à disposition par la Communauté Urbaine pour que les employés d'ADIENT et leurs prestataires et clients puissent y stationner.

Le projet d'extension du PAE les Marceaux via une opération de construction d'un nouveau bâtiment d'activités par la société APRC a pour objectif de consolider et de développer les activités économiques du pôle Buchelay-Ouest Mantois. Le projet s'inscrit dans le cadre de compétence de la Communauté urbaine en matière de développement économique prévue par l'article L 5215-20 du code général des collectivités territoriales.

## 2- LES MOTIFS DE LA CESSION

La société ADIENT va partir du le territoire de Rosny-sur-Seine et a donc décidé de la mise en vente de son bâtiment d'activités. Pour pouvoir présenter un projet plus cohérent, d'une envergure plus importante et plus attractif elle a sollicité la Communauté Urbaine pour qu'elle vende le parking qui lui appartient dans le même temps. Cette cession sera faite au même acquéreur qui achètera le bâtiment d'ADIENT.

Cette cession commune permettra de vendre une emprise constructible constituée de plusieurs parcelles remembrées (bâtiment + parking + voirie). A terme le projet développé sur cette emprise sera plus important. Pour un accès plus facile et une gestion simplifiée des accès au futur site il a été demandé à la Communauté Urbaine de céder aussi une portion de voirie mitoyenne desservant le bâtiment ex-ADIEN T ainsi que le parking (portion de la parcelle K n°1593).

La société ADIENT a décidé de quitter le territoire de la Communauté Urbaine et va donc mettre en vente son bâtiment. La société APRC a envoyé à la Communauté Urbaine une lettre d'intérêt et demande d'exclusivité en notifiant sa volonté d'acquérir la parcelle K n°1594 et partie de la parcelle K n°1593 dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble constitué d'un ou plusieurs bâtiments industriels pour une surface minimum d'environ 21 700m<sup>2</sup> pour un prix conforme à l'avis des domaines de 55€/m<sup>2</sup>.

L'assiette foncière du projet nécessite l'acquisition de la parcelle K n°1594 de 6879m<sup>2</sup> et l'acquisition d'une partie d'environ 1215 m<sup>2</sup> de la parcelle K n°1593 représentant une emprise à déclasser d'un total d'environ 11 503 m<sup>2</sup>. Ces deux parcelles appartiennent actuellement et sont aujourd'hui affectées à la Communauté urbaine au titre de sa compétence « création, gestion et entretien de voirie ». Dans les faits seuls les employés d'ADIENT utilisaient le parking et celui-ci est régulièrement squatté par les gens du voyage. Les parcelles seront reclassées en terrain à bâtir afin d'y réaliser un ou plusieurs nouveaux bâtiments d'activités.

### 3-LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE

Lorsqu'une collectivité territoriale souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3111-1 indique que « les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités territoriales devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé ».

La règle de principe est que les biens dépendants du domaine public d'une communauté de 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 ladite communauté. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaire à la cession desdits biens, mais également à la signature des avants contrats de vente.

Le parking et la portion de voirie concernés sont dans le domaine public car ils sont accessibles à tous. Il est donc nécessaire de procéder à leur déclassement et désaffectation pour pouvoir les vendre à un acteur privé.

Le parking étant régulièrement et actuellement squatté par des caravanes appartenant à la communauté des gens du voyage il est actuellement impossible de constater la désaffectation de l'emprise. La procédure d'expulsion est en cours.

Dans ce contexte, la procédure de déclassement anticipée est la plus appropriée. Afin de pouvoir signer une promesse de vente avec la société APRC, la procédure de déclassement anticipé semble la plus indiquée. Une fois le déclassement anticipé ratifié par délibération, il suffira d'attendre l'expulsion des occupants illégaux pour pouvoir venir constater la désaffectation effective du site par huissier et pouvoir réaliser la vente.

Il a donc été choisi de passer par l'application des dispositions récentes de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique, celle de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et enfin de l'article L 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Ces textes permettent en effet aujourd'hui aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et donc poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces bien ne soit alors effective au moment de leur déclassement.

Ainsi l'outil de déclassement par anticipation permettra à la Communauté Urbaine Grand Paris Sein et Oise de faire ratifier ses délibérations et de signer la promesse synallagmatique de vente de la parcelle et partie de parcelle de l'emprise objet de la cession à la société APRC sans être contraint de devoir constater la désaffectation dès maintenant, chose impossible car le parking est actuellement ouvert et squatté. La procédure de déclassement anticipé est donc la plus adaptée à la situation actuelle.

#### 4-LES ENJEUX POUR L'OPERATION

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et 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 objet de la présente a pour rôle de permettre au bureau communautaire 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 (n° 3668), 25 Avril 2016.

#### **Les contraintes du déclassement anticipé**

Le déclassement du tènement de l'emprise de la future cession à la société APRC sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ce tènement sera toujours affecté à l'usage 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 17 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 un usage public peuvent être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors 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 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 reconstruction 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 des aléas, 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 six ans dans l'espèce concernant l'emprise de la cession à la société APRC, la désaffectation dépend de la temporalité de la mesure d'expulsion des gens du voyage occupant actuellement de manière illégale le parking.

L'acte de vente du terrain devra donc prévoir les conditions tant financières que factuelles de cette résolution.

Les contraintes de cette résolution sont le temps consacré par la Communauté Urbaine, ainsi que les pertes des dépenses engagées par elle pour mettre en place cette procédure.

### Les atouts liés à la désaffectation ultérieure du terrain

Comme expliqué précédemment ; la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé, le terrain ne doit plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente du site de l'emprise destinée à être cédée à la société APRC exige au préalable que ce terrain ne soit plus occupé illégalement.

Ce déclassement anticipé permet donc de rédiger une délibération entérinant le déclassement (anticipé), la désaffectation et la cession, et d'éventuellement signer une promesse de vente avant que la désaffectation ait pu avoir lieu de fait, le terrain étant actuellement squatté. Cela permet d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future une fois le terrain libéré.

### Les atouts liés à l'opération en elle-même

La vente du parking et d'une portion de la voirie à la société APRC va permettre le réaménagement d'un nouveau site industriel cohérent d'une surface de 21 700m<sup>2</sup> environ composé d'un ou de plusieurs bâtiments. Ce projet permettra d'accroître l'attractivité du Parc d'Activités Economiques des Marceaux en y accueillant un projet porteur d'emplois qui viendra en remplacement d'un site vieillissant et sous occupé.

De plus l'achat du parking par la société APRC permettra de clôturer cette emprise qui deviendra privée et d'en empêcher une occupation illégale dans le futur. Cette occupation illégale étant génératrice de nuisances il est nécessaire d'y remédier. C'est dans un but d'augmenter l'attractivité du territoire ainsi que le nombre d'emplois sur celui-ci que sera réalisée cette cession au profit de l'entreprise APRC.

## 5-LE COUT DE L'OPERATION

INTITULES	MONTANTS	PORTAGE
Procédure judiciaire	1250€	Communauté Urbaine
Sécurisation	7638€	Communauté Urbaine
Déclassement (huissier, géomètre)	1000€	Communauté Urbaine
Achat du terrain	445 170€	Acquéreur
Total	463 758€	

Toutes les valorisations de ce tableau sont à titre indicatif

Département : YVELINES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF YVELINES PTGC de VERSAILLES 78015 78015 VERSAILLES CEDEX tél. 01.30.97.46.00 -fax ptgc.yvelines@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : ROSNY-SUR-SEINE		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : K Feuille : 000 K 03		
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000		
Date d'édition : 01/10/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		

