



CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 6 FEVRIER 2019

Délibération
DGS/SSL/WA

REÇU

19 FEV. 2019

Sous-Préfecture
de SAINTES

**2019 - 20 DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DE LA
PROPRIETE SITUEE RUE BERNARD, DIT « ANCIEN HOPITAL SAINT-LOUIS »**

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 28

Jean-Philippe MACHON, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLET, Dominique ARNAUD, Gérard DESRENTE, Dominique DEREN, Jacques LOUBIERE, Jean ENGELKING, Christian BERTHELOT, Annie TENDRON, Philippe CREACHCADEC, Marie-Line CHEMINADE, Bruno DRAPRON, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, Brigitte BERTRAND, Laurence HENRY, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 4

Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Serge MAUPOUET, Christian SCHMITT à Nelly VEILLET, Danièle COMBY à Jean-Philippe MACHON, Marylise MOREAU à Jean-Pierre ROUDIER.

Absents excusés : 3

François EHLINGER, Philippe CALLAUD, Brigitte FAVREAU.

Secrétaire de séance : Monsieur Erol URAL

Date de la convocation : 31 janvier 2019

Date d'affichage : 19 FEV. 2019

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code Général des la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2141-2 et L.3112-4,

Vu la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « loi Sapin 2 »),

Vu l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération n°2017-73 du conseil municipal du 5 juillet 2017 relative au lancement de l'appel à projet du Site Saint-Louis,

Vu la délibération n°2018-98 du conseil municipal du 27 juin 2018 portant sur l'ordre de classement des trois groupements candidats et la désignation du lauréat de l'appel à projet du Site Saint-Louis,



Vu la délibération n°2018-152 du conseil municipal du 7 novembre 2018 relative au compromis de vente du Site Saint-Louis,

Vu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et son sous-secteur portant sur le Site Saint-Louis,

Considérant que la commune de Saintes est propriétaire du bien, dit « ancien Hôpital Saint-Louis », situé rue Bernard, ensemble de parcelles cadastrées : BX 777, BX 170, BX 181, BX 998, BX 999, BX 772 et BX 2027,

Considérant que la propriété est actuellement utilisée comme promenade par les habitants et les touristes, et comme parking d'appoint occasionnel les jours de marché sur la place du 11 novembre, les espaces extérieurs du site sont implicitement sujets à un usage public,

Considérant que « l'ancien Hôpital Saint-Louis » est utilisé pour la seule fonction de stationnement et de promenade, que sa fermeture ne modifie pas les conditions de circulation en ville,

Considérant que le projet global du Site Saint-Louis prévoit une amplification du potentiel de stationnement notamment par la réalisation de nouveaux emplacements,

Considérant que le projet global du Site Saint-Louis prévoit l'aménagement du belvédère de « l'ancien Hôpital Saint-Louis » afin d'y réaliser un parcours paysager à destination des habitants et des touristes,

Considérant que ce site doit faire l'objet d'une cession dans le cadre de l'appel à projets portant sur le site Saint-Louis à la suite de la délibération n°2018-152 du 7 novembre 2018, au profit de Linkcity Centre Sud-Ouest,

Considérant que ce site est classé dans le domaine public de la ville de Saintes, il doit être déclassé du domaine public communal pour permettre la réalisation de cette opération,

Considérant qu'en principe, le déclassement doit constater qu'un bien qui appartient à une personne publique n'est plus affecté à un service public. Selon ce principe, le déclassement n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public,

Considérant toutefois, que l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit une dérogation à ce principe, jusqu'alors réservé à l'État et à ses établissements publics, et étendu aux collectivités locales,

Considérant que les délais contraints du projet d'aménagement et de construction d'un îlot nécessitent études, autorisations d'urbanismes et investigations archéologiques avant la libération effective des lieux par les services municipaux,

Considérant qu'il est donc opportun de procéder au déclassement du domaine public communal de cette parcelle par anticipation, en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques et permettre ainsi que le projet se réalise dans les délais souhaités,

Considérant que dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée à la présente délibération,

Considérant que la désaffectation devra être constatée dans un délai maximal de six ans,



Considérant que la désaffectation sera constatée par une nouvelle délibération du Conseil municipal dès qu'elle sera effective et permettra ainsi de signer l'acte définitif de vente,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 24 janvier 2019,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation du déclassement par anticipation du domaine public communal de la propriété dite « ancien Hôpital Saint-Louis » située place rue Bernard, ensemble de parcelles cadastrées : BX 777, BX 170, BX 181, BX 998, BX 999, BX 772 et BX 2027,
- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à ce dossier.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité l'ensemble de ces propositions.

Pour l'adoption : 24

Contre l'adoption : 7 (Marie-Line CHEMINADE, Bruno DRAPRON, Josette GROLEAU, Laurence HENRY, Serge MAUPOUET en son nom et celui de Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Annie TENDRON)

Abstention : 1 (Philippe CREACHCADEC)

Ne prend pas part au vote : 0



Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

REÇU

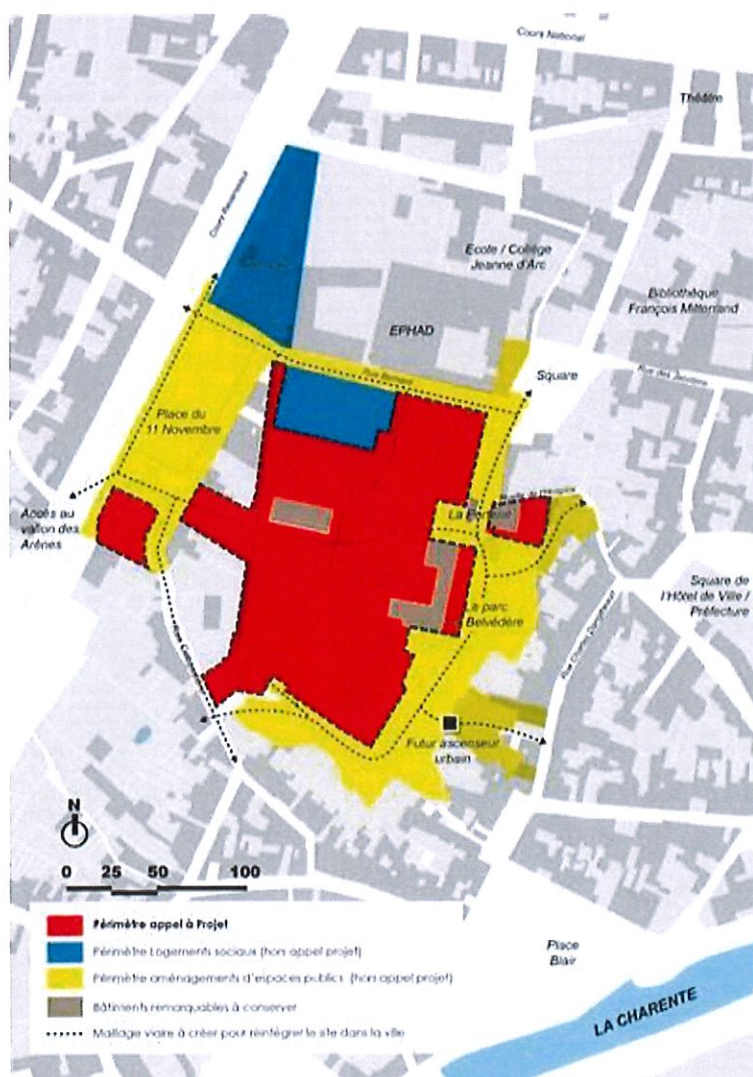
19 FEV. 2019

Sous-Préfecture
de SAINTES

Étude d'impact

Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé d'une parcelle 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.



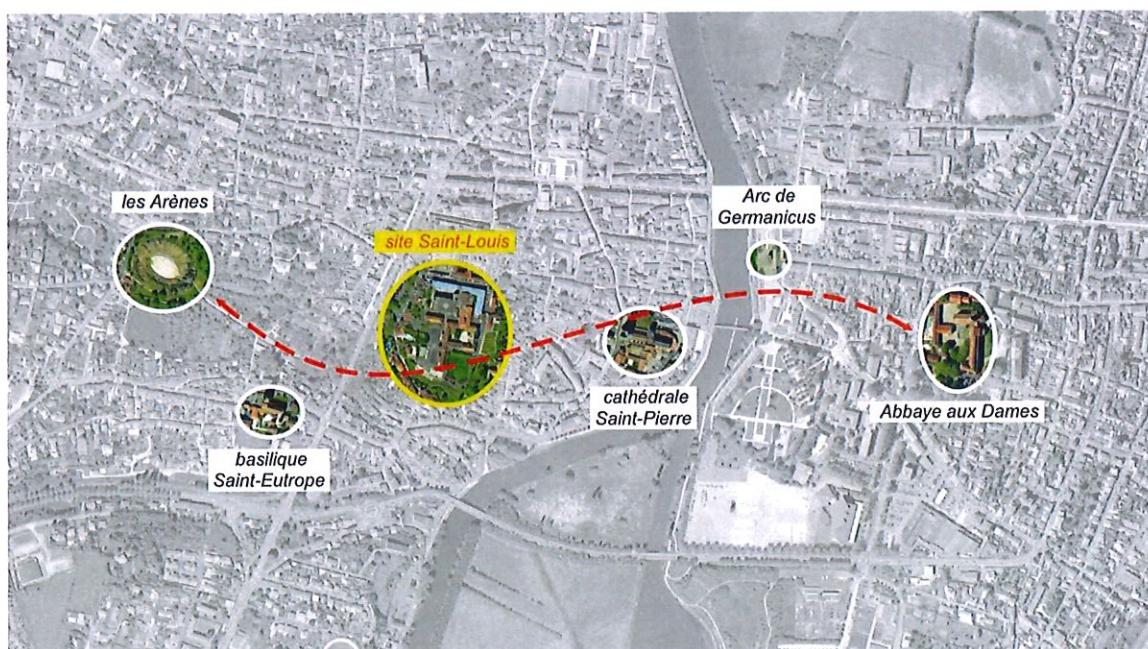
Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui de l'emprise de l'ancien hôpital Saint-Louis. S'ajoute à cet espace, une petite partie de la place du 11 Novembre, petit parking carré en plan situé au Sud de la place, cadastré BX 1029, dit « Carré du 11 Novembre ». L'espace dit « emprise de l'appel à projets du site Saint-Louis » (en rouge sur la carte) comporte le « carré du 11 Novembre » et une partie du site de l'ancien hôpital, à l'exception du belvédère, des falaises destinées à des aménagements publics, ainsi que d'un rectangle au Nord-Ouest destinés à des logements sociaux. Sur le schéma, les zones figurées en jaune sont celles conservées par la collectivité pour des aménagements publics ; celles en bleues sont les espaces destinés à la création de logement sociaux. L'ensemble

de la friche hospitalière regroupe les sections cadastrales : BX 777, BX 170, BX 181, BX 998, BX 999, BX 679, BX 772 et BX 1027.

1 – CONTEXTE

La ville de Saintes est engagée depuis 2006 dans une réflexion visant le devenir du centre hospitalier Saint-Louis. Cette réflexion porte sur l'emprise de l'hôpital lui-même, mais également sur des espaces périphériques pour une vision globale.

Par ailleurs, ce projet d'aménagement s'inscrit dans une vision plus large de l'évolution et de la redynamisation de la ville. D'une part le plan d'Action Cœur de Ville portant sur la redynamisation du centre-ville et incluant le site Saint-Louis. D'autre part la grande dorsale de valorisation patrimoniale et touristique composée de six lieux majeurs : l'Abbaye aux Dames, l'Arc de Germanicus, la Cathédrale Saint-Pierre, le site Saint-Louis, la Basilique Saint-Eutrope, le vallon des Arènes. C'est un projet majeur pour la ville et les territoires environnants pour lesquels le tourisme est un facteur économique clef.



Les études menés de 2008 à 2014 ont conduit au principe de l'aménagement d'un quartier ouvert et multifonctionnel orienté vers le résidentiel, le tourisme et les services de proximité. Ces orientations d'aménagement ont été inscrites dans les documents d'urbanisme d'une part en termes de règle de construction au travers du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (dit PSMV), d'autre part en termes de fonctions et de destination des espaces au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP).

C'est en ce sens que la commune a lancé en 2017 un appel à projets dans le cadre d'une cession, sous condition, de parcelles lui appartenant. Il s'agit d'une partie de l'ancien hôpital Saint-Louis et du site « carré du 11 Novembre ».

Trois candidats ont présenté des propositions d'aménagement pour ce site ; la délibération du 26 Juin 2018 a permis de retenir un projet. Il s'agit du projet « Belle Vie d'Air » proposé par Linkcity.

La réalisation du projet de ce lauréat nécessite la cession, par la Commune au profit de Linkcity, des parcelles dépendantes du domaines public, conformément à ce qui était prévu dans le cahier des charges valant règlement de la consultation établie par la Commune.

2 – LES MOTIFS DE LA CESSION

L'ensemble foncier du site Saint-Louis, comprenant l'ancien hôpital ainsi que la place du 11 Novembre, appartiennent en totalité à la Commune.

AU regard du projet envisagé, à savoir un programme de près de 13 417 m*2 de surface de plancher comportant :

- Un ensemble de logements résidentiels et locatifs à créer dans les bâtiments restaurés.
- Un hôtel de qualité de 70 chambres.
- Une résidence service seniors de 90 places.
- Divers commerces et services de proximité tels qu'une maison de santé, un restaurant, ou encore un pavillon culturel.
- L'aménagement des espaces extérieurs, placettes et rues, rétrocédées à la Commune en fin d'opération.

La Commune de Saintes n'est pas en mesure de financier elle-même ces projets, ni d'intéresser un opérateur à la réalisation de tels investissement en passant par la simple conclusion de contrats ne transférant aucun droit réel définitif (type bail emphytéotique), ni de s'appuyer sur une structure d'économie mixte suffisamment forte pour porter cette opération.

C'est en ce sens que la cession du foncier à un opérateur est apparue comme la solution la plus adaptée pour permettre à la Commune de Saintes de voir son projet d'aménagement du site Saint-Louis réalisé dans un avenir relativement proche. En effet, les enjeux contextuel et économiques pour le centre-ville appellent une renaissance de la fiche Saint-Louis afin de participer pleinement au plan d'Action Cœur de Ville.

3 – LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE

Lorsqu'une commune 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).

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

Dans le cas du domaine public concerné à Saintes, la désaffectation nécessaire au déclassement et donc à la cession des parcelles pour la réalisation du programme immobilier « Belle Vie d'Air » aurait, par principe, nécessité la fermeture complète des deux sites : à savoir ancien hôpital Saint-Louis et place du 11 Novembre.

Au regard des problématiques de stationnement rive gauche et en centre-ville en général, la fermeture du parking sur le « Carré du 11 Novembre », ainsi que l'arrêt du stationnement d'appoint occasionnel sur le site de l'ancien hôpital, durant plusieurs mois aurait posé un véritable problème pratique pour les résidents, commerçants et usagers du centre-ville.

C'est en ce sens qu'il a 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 communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendants 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 biens ne soit alors effective au moment du déclassement.

Ainsi l'outil de déclassement par anticipation, permettrait à la commune de Saintes de signer la promesse synallagmatique de vente des parcelles de l'emprise de l'appel à projets Saint-Louis. Ceci sans être contraint de devoir supprimer dès aujourd'hui les usages de stationnement participant au confort d'usage des habitants et usagers, il en résulte que la procédure de déclassement anticipé est la plus adaptée.

C'est en ce sens qu'elle a été choisie.

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, 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 Conseil Municipal 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 des tènements de l'emprise de l'appel à projet Saint-Louis sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces tènements seront toujours affectés 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 19 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 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 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. »

« Tout 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 montant 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 générale 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 l'appel à projet du site Saint-Louis, la désaffectation dépend de la réalisation de l'opération d'aménagement et de construction du programme immobilier « Belle Vie d'Air ».

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 commune, 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 doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente du site de l'emprise de l'appel à projets Saint-Louis exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassé anticipé permet de vendre le terrain à l'opérateur Linkcity Centre Sud-ouest alors même que l'emprise de l'appel à projet Saint-Louis est encore utilisée par le public. L'opérateur va donc pouvoir obtenir un permis de construire valant division sur le terrain communal, pré commercialiser son programme et plus généralement purger toutes les conditions suspensives fixées par le compromis de vente du terrain, alors même que les résidents et usager du centre-ville continueront à stationner et à circuler sur le tènement immobilier du site Saint-Louis et du « Carré du 11 Novembre ».

Les atouts de ce déclassé anticipé et de cette désaffectation ultérieure sont conséquents en matière de confort de vie de toutes personnes résidentes ou usagères du centre-ville. Cela permet d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future une fois les aménagements réalisés.

Les atouts liés à l'opération elle-même

La vente du terrain communal à l'opérateur Linkcity Centre Sud-Ouest va apporter à la commune la réalisation d'un programme immobilier comportant :

- Un ensemble de logements résidentiels et locatifs à créer dans les bâtiments restaurés.
- Un hôtel de qualité de 70 chambres.
- Une résidence service seniors de 90 places.
- Divers commerces et services de proximité tels qu'une maison de santé, un restaurant, ou encore un pavillon culturel.

- L'aménagement des espaces extérieurs, placettes et rues, rétrocédées à la Commune en fin d'opération.

Le site Saint-Louis a fait l'objet de plus d'une décennie de réflexion quant à son devenir dans le cadre des études d'aménagement précédentes. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (dit OAP), composante des pièces d'urbanisme, définit cet espace comme ayant vocation à être aménagé, le cas échéant construit. Cette orientation d'aménagement formalisée par l'OAP suppose à terme la suppression de l'usage public du Carré du 11 Novembre. Le projet proposé permet de conserver sa vocation de stationnement et de ne pas modifier à terme le fonctionnement global de la place du 11 Novembre. L'espace de stationnement du « carré du 11 Novembre » sera réaménagé lors de la réalisation de l'opération, mais il restera un espace de stationnement. Il sera rétrocédé à la Commune de Saintes à l'issue de l'achèvement de l'opération. Il redeviendra donc un espace de stationnement public attaché à la place du 11 Novembre.

Le programme immobilier réalisé sur l'espace de l'ancien hôpital intégrera sur site la réalisation des stationnements nécessaire au fonctionnement des différents ouvrages, ainsi qu'une gestion mutualisée des stationnements privatifs tel que recommandé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La réalisation des logements locatifs et résidentiels, de l'hôtel, de la résidence service seniors, ainsi que des différents commerces et services, va renouveler l'offre et redynamiser tout le secteur situé autour du cours Reversaux et le centre-ville en général. En effet, ce projet permet d'une part de supprimer une friche, mais également d'enrichir le quartier de nouvelles activités et de nouvelles offres touristiques et immobilières. Ce nouvel îlot permettra également de finaliser une urbanisation laissée en suspens depuis plus d'une décennie.

La vente du tènement immobilier, les taxes d'urbanismes liées au permis de construire et la fiscalité liée à la construction permettront également à la commune d'améliorer ses finances, ainsi que de porter des projets d'intérêt général.

5 – LE COUT DE L'OPERATION

INTITULES	MONTANTS	PORTAGE
Achat du terrain	1 200 k€	Opérateur
Retrait de l'amiante	650 k€	Opérateur
Démolitions	1 000 k€	Opérateur
Estimation des travaux « Belle Vie d 'air »	20 000 k€	Opérateur
Estimation des coûts archéologiques	2 500 k€	Ville
Montant estimé de l'investissement privé	22 850 k€	Opérateur

REÇU
19 FEV. 2019
Sous-Préfecture
de SAINTES

