



**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation : le 17 novembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 23

Nombre de votants : 29

N° DEL-2022-107

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2022

**Nature de l'acte :
Finances - Divers**

Présents : Mme BENIER, Maire

OBJET :

Déclassement par anticipation en vue de la cession à DYNACITE de la parcelle cadastrée BN 131 et d'une partie de la BN 81 avec faculté de substitution et autorisation de déposer les autorisations d'urbanisme

M. LABRANCHE, Mme JONES, Mme GIOVANNONE-EDWARDS, M. REGARD-TOURNIER, Mme LEON, M. LAVOUE, Mme PIETRZYK, M. CARRY, Adjoint ;

M. DESSAGNE, M. ROMAND-MONNIER, Mme DOUAI, Mme DUBURCQ, Mme LAROUX, M. DE VARREUX, M. BURLET, Mme DUMOLLARD, M. DE MARTEL, Mme BEN YOUSSEF-TAKATART, Mme VELASQUEZ, M. ORSET, M. WATELET, Conseillers Municipaux.

Excusés :

M. GUIOTON, Conseiller municipal, a donné pouvoir à M. REGARD-TOURNIER.

M. THOMAS, Conseiller municipal, a donné pouvoir à Mme BENIER.

M. MILLET, Conseiller municipal, a donné pouvoir à M. LABRANCHE.

M. JOURDA, Conseiller municipal, a donné pouvoir à M. LAVOUÉ.

Mme LESQUERRE, Conseillère municipale, a donné pouvoir à Mme DUMOLLARD.

Mme BECHTIGER, Conseillère municipale, a donné pouvoir à Mme JONES.

Pour ampliation
Pour le Maire
et par délégation

Secrétaire de séance :

Mme Corine LAROUX.

EXPOSE

Accusé de réception en préfecture
001-210104196-20221123-DEL-2022-107-DE
Date de télétransmission : 30/11/2022
Date de réception préfecture : 30/11/2022

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ;

VU la délibération du Bureau des Affaires Immobilières de DYNACITE en date du 22 septembre 2022 ;

VU la délibération n°DEL-2022-086 du Conseil Municipal de la commune de THOIRY en date du 28 septembre 2022 ;

Considérant que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public sont par principe inaliénables ;

Considérant que conformément à l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, pour pouvoir céder un bien appartenant au domaine public, il convient de procéder à son déclassement ;

La commune envisage de céder au bailleur social DYNACITE un ensemble de deux parcelles communales afin de permettre la création d'un écoquartier.

Madame le Maire rappelle le contexte justifiant ce projet et donc la cession à venir de ces deux parcelles.

La commune souffre aujourd'hui d'un déficit de logements locatifs sociaux. Ce déficit a conduit le Préfet de l'Ain à prononcer en novembre 2014 un arrêté de carence au titre de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 puis à la mise en place d'un contrat de mixité social le 2 février 2016. La commune de Thoiry déploie aujourd'hui des efforts afin de rattraper ce déficit et d'atteindre les objectifs en matière de production de LLS fixés au titre de la loi SRU, à savoir la création de 243 LLS dont 121 LLS sur la période 2023-2025.

Si les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues par le Plan Local d'Urbanisme imposent aux porteurs de projets la création de 40% de LLS, la commune ne maîtrise pas ces terrains et ne peut donc compter sur la réalisation de ces OAP afin d'atteindre les objectifs assignés dans les délais fixés. Seule la production de LLS sur du foncier maîtrisé par la commune lui permet de s'assurer de l'atteinte de ces objectifs dans les temps. Il est ainsi prévu de céder les parcelles cadastrées section BN n°131 et n°81, situées sur la commune aux 46 et 17 rue du Stade, Lieudit « le Breu », et représentant une superficie totale de 21 800m² afin de permettre la construction d'un écoquartier s'intégrant dans la continuité du bâti existant et respectant les principes d'un aménagement urbain cohérent.

L'une des deux parcelles, la BN 81, est aujourd'hui pour partie nue et pour partie occupée par une partie des terrains de tennis de la commune. Il a été prévu que la partie nue de la parcelle BN 81 (dont l'emprise exacte reste à délimiter par un géomètre) ferait l'objet d'une cession sans conditions à Dynacité, qui fera l'acquisition dans un second temps de la parcelle BN 131 ainsi que de la portion résiduelle de la parcelle BN 81, puis dans un troisième temps du tènement bâti cadastré section BN 82 (actuellement propriété de l'ONF pour lequel les parties sont en cours de

Les cessions communales d'une superficie approximative de 21 800 m² permettront une opération de construction de 250 logements, dont 125 logements locatifs sociaux, 62 logements intermédiaires et 63 logements en accession libre représentant une surface de plancher prévisionnelle totale d'environ 16 685 m².

Les prix convenus entre les parties sont détaillés comme suit :

- 450 € le m² de surface de plancher pour les logements locatifs sociaux pour une surface de plancher prévisionnelle de 8 235 m²,
- 750 € le m² de surface de plancher pour les logements intermédiaires pour une surface de plancher prévisionnelle de 4 350 m²,
- 950 € le m² de surface de plancher pour les logements en accession pour une surface de plancher prévisionnelle de 4 100 m².

Les Services Fiscaux ont adressé à DYNACITE un avis favorable en date du 26 juillet 2022.

Les cessions se feront en plusieurs tranches, la première tranche portera sur une partie de la parcelle cadastrée BN 81 pour une superficie d'environ 1 800 m², avec une surface de plancher prévisionnelle de 1 500 m² soit un prix de 976 618 euros (fiscalité éventuelle en sus), après application proportionnelle des prix unitaires et des répartitions LLS / LLI / accession détaillés ci-dessus. Cette cession étant dépourvue de conditions suspensives, le paiement correspondant aura lieu dès la signature de l'acte.

La seconde cession portera sur le restant du tènement communal soit la parcelle cadastrée section BN 131, le restant de la parcelle cadastrée BN numéro 81 et la partie de la voirie telle que désignée ci-dessus soit, pour une surface plancher prévisionnelle de 15 185 m², un prix de 9 886 632 euros (fiscalité éventuelle en sus), après application proportionnelle des prix unitaires et des répartitions LLS / LLI / accession détaillés ci-dessus. Cette cession est conditionnée à la réalisation d'une condition suspensive tenant à l'obtention d'un Permis de Construire Valant Division. Il est ici précisé que le prix global de cession pourra être réévalué en fonction de la surface de plancher totale obtenue dans le cadre de ce permis.

La signature des actes relatifs à ces deux cessions aura lieu concomitamment.

La troisième cession portera sur le tènement bâti propriété de l'ONF soit la parcelle cadastrée section BN 82 dont le prix n'est pas déterminé à ce jour.

Un accord de principe a été donné par la Commune en date du 3 juin 2022 et, par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2022, la commune a autorisé le détachement et la cession précitée d'une partie de la parcelle BN 81.

En ce qui concerne la partie restante de la parcelle BN 81 et la parcelle BN 131, il est rappelé que le domaine public communal est inaliénable et qu'en vertu des dispositions précitées du Code de la propriété des personnes publiques, lorsqu'une emprise foncière déterminée remplit, pour l'essentiel, les conditions d'affectation à l'utilité publique, l'ensemble de cette emprise appartient au domaine public. La parcelle cadastrée BN 131 et la partie restant de la parcelle cadastrées BN 81, qui accueillent notamment un terrain de football, deux terrains de tennis et des terrains de pétanque font en conséquence partie du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
001-210104196-20221123-DEL-2022-107-DE
Date de télétransmission : 30/11/2022
Date de réception préfecture : 30/11/2022

Conformément à l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, pour pouvoir céder un bien appartenant au domaine public, il convient de procéder à sa désaffectation et à son déclassement. Toutefois, l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit, par dérogation à l'article L. 2141-1 du même code, 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. Ceci permet aux collectivités de céder un bien alors même que ce dernier est encore affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

Il convient donc de procéder au déclassement par anticipation de la parcelle BN 131 et de la portion restante de la parcelle BN 81 (dont la superficie exacte reste à délimiter par un géomètre) et de les intégrer dans le domaine privé de la commune afin de pouvoir les céder à DYNACITE.

Le délai pendant lequel le bien peut être encore affecté à un service public ou à l'usage direct du public 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, auquel appartient l'immeuble cédé.

Il est précisé que la désaffectation interviendra au plus tard le 23 novembre 2025 et que l'étude pluriannuelle est annexée à la présente délibération.

Afin de lui permettre d'avancer dès à présent dans la réalisation de ce projet, la commune autorise l'acquéreur, avec faculté de substitution, à déposer toute demande d'autorisation du droit des sols sur le tènement objet de la cession.

Pour les collectivités territoriales, 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.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES AVOIR ENTENDU SA PRESIDENTE,

Accusé de réception en préfecture 001-210104196-20221123-DEL-2022-107-DE Date de télétransmission : 30/11/2022 Date de réception préfecture : 30/11/2022

APRES AVOIR DELIBERE ET VOTE A L'UNANIMITE,

PRONONCE la cession de la parcelle BN 131 et de la partie restante de la parcelle BN 81 ;

PRONONCE le déclassement anticipé de cette parcelle selon les conditions fixées ci-dessus ;

AUTORISE Madame le Maire, ou tout adjoint ayant délégation de signature, à signer tout acte relatif à cette opération ;

AUTORISE DYNACITE, avec faculté de substitution, à déposer toute demande d'autorisation du droit des sols sur ce tènement.

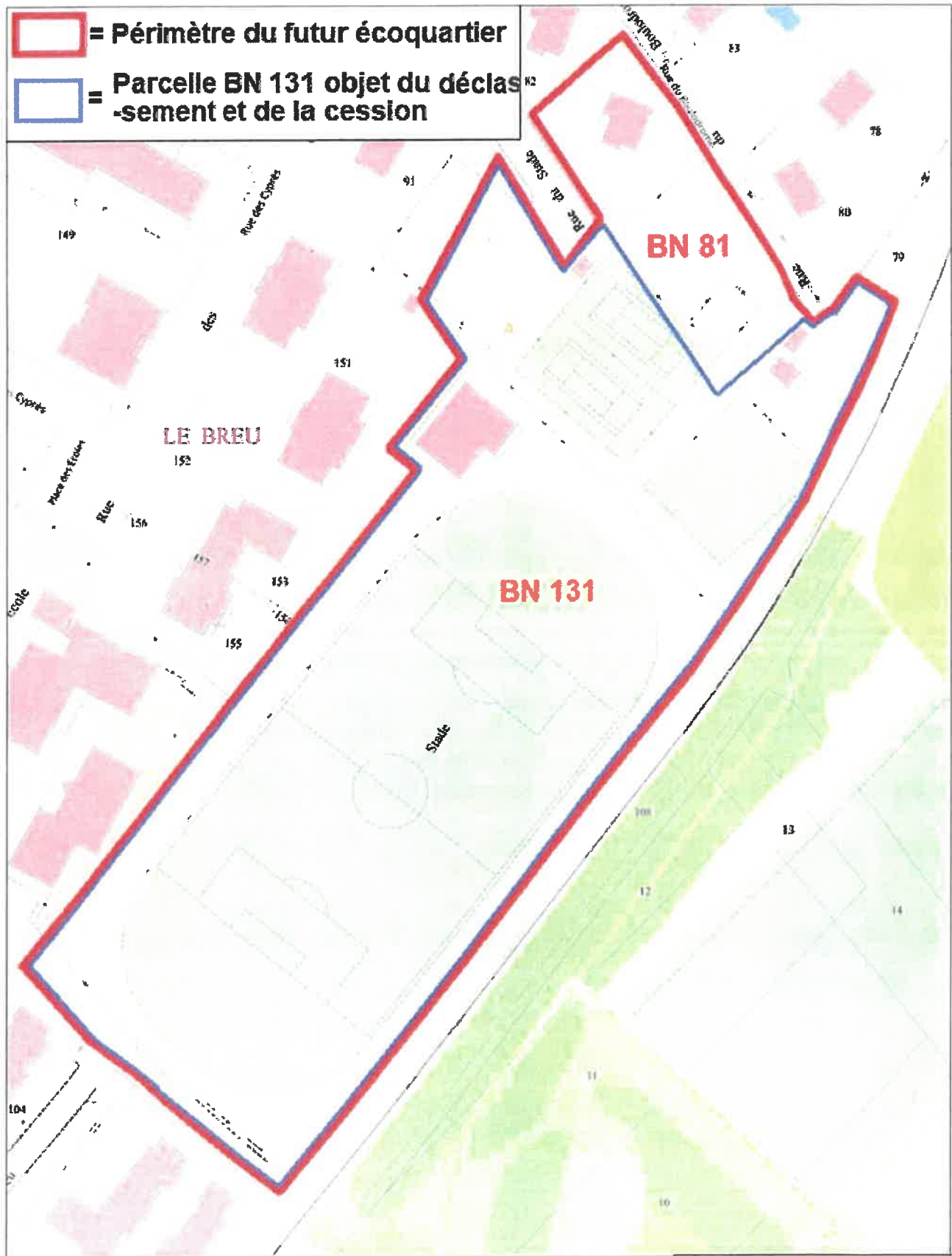
FAIT A THOIRY,
Le 23 NOVEMBRE 2022

LE MAIRE,
Muriel BÉNIER

Certifiée exécutoire le 30/11/2022
Après dépôt en préfecture de Bourg-En-Bresse
Et publication ou notification le 30/11/2022



Annexe : visuels de la partie de la parcelle BN 131 à céder après déclassement et désaffectation :



Accusé de réception en préfecture
001-210104196-20221123-DEL-2022-107-DE
Date de télétransmission : 30/11/2022
Date de réception préfecture : 30/11/2022