

## MAIRIE DE



REPUBLIQUE FRANCAISE  
Arrondissement de Bordeaux

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

[www.mairie-cestas.fr](http://www.mairie-cestas.fr)

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 28

NOMBRE DE VOTANTS : 30

L'an deux mille vingt-trois, le 26 mars 2024, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé à la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Pierre DUCOUT, Maire.

**PRESENTS** : Mesdames et Messieurs DUCOUT, APPRIOU, AUBRY, BETTON, BINET, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESCLAUX, GASTAUD, HUIN, LANGEL, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, RECOR, REMIGI, REVERS, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, et Messieurs BAUCHU, ZGAINSKI et Mesdames MOREIRA et OUDOT.

**ABSENTS** : Mesdames ACQUIER, COUBIAC et LAMBERT-RIFFLART.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION** : Mme BAVARD à Mme HUIN, Mme BOUSSEAU à M. CHIBRAC.

### **SECRETAIRE DE SEANCE :**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Monsieur Henri CELAN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MARS 2024-DELIBERATION N°1/ 6.***Réf: SG-EE-3.2***OBJET : ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION ET DE DESAFFECTATION DES PARCELLES CM 59 ET 62 DANS LE CADRE DE L'ECHANGE AVEC IMMALDI.**

Monsieur CELAN expose,

Par délibération n°3/28 du conseil municipal du 4 juillet 2023, vous vous êtes prononcés favorablement pour un échange avec soulte avec la société IMMALDI et la signature d'un protocole d'accord actant les modalités de cet échange. La promesse d'échange a été signée le 21 décembre 2023.

Ce protocole d'accord prévoit un échange de terrains avec soulte comme suit :

- une cession de la commune à la société IMMALDI du terrain occupé actuellement par la Maison pour Tous de Réjouit (parcelles cadastrées CM 59 pour 1028 m<sup>2</sup> et CM 62 pour 705 m<sup>2</sup>) d'une superficie de 1 733 m<sup>2</sup>,
- une cession de la société IMMALDI à la commune de Cestas d'une parcelle cadastrée CM 8 d'une superficie de 2776 m<sup>2</sup>,
- une soulte d'un montant de 700 000 € sera versée à la commune par la société IMMALDI. Elle représente le montant estimé de la reconstruction, par la commune, de la Maison pour Tous de Réjouit. A l'issue de cette reconstruction un bilan établira, si besoin, un abondement du montant de la soulte afin que l'opération globale n'apporte aucune dépense particulière pour la commune.

Cet échange s'inscrit dans le projet de l'enseigne ALDI de démolir son magasin existant et de le reconstruire sur une surface et configuration plus importante sur les parcelles CM 60 et 61 lui appartenant déjà et sur les parcelles CM 59 et 62 objets de l'échange, sur lesquelles se trouvent la Maison Pour Tous et son parking. Il a été convenu entre les parties que la Maison Pour Tous actuelle ne sera pas démolie avant la construction et la livraison de la nouvelle Maison Pour Tous sur la parcelle CM n°8.

Les parcelles CM 59 et 62 sont actuellement affectées à l'usage du public. L'article 35 de la loi du 9 décembre 2016 permet aux collectivités territoriales de décider de déclasser un bien relevant de son domaine public, le vendre à un opérateur privé en maintenant matériellement ce bien affecté à l'usage du public pendant une durée déterminée sans que cette durée n'excède trois ans.

A ce jour, il convient de constater, le déclassement par anticipation des parcelles CM n°59 et 62. La désaffectation de ces parcelles sera ensuite constatée par acte d'huissier. L'acte d'échange des parcelles à intervenir entre la commune et la société IMMALDI devra comporter une clause organisant les consignes de résolution de la vente si celle-ci n'est pas intervenue dans le délai de trois ans. En cas de non réalisation de la vente, la promesse d'échange prévoit à son article 11, une pénalité de 28 000 euros à titre de dommages et intérêts dans le cas où l'une ou l'autre des parties ne satisfaisait pas à ses obligations.

De plus, la société IMMALDI représentée par M. Pascal HIRTH, sollicite l'autorisation de procéder à la démolition de la Maison pour Tous de Réjouit conformément aux dispositions du protocole d'accord signé conjointement le 21 décembre 2023.

La démolition de la Maison Pour Tous est indispensable à la réalisation de la future surface commerciale d'ALDI.

Il vous est donc proposé de vous prononcer favorablement afin de m'autoriser à délivrer à la société IMMALDI l'autorisation de déposer le permis de démolir pour ces travaux de démolition et de procéder à ces mêmes travaux de démolition de la Maison Pour Tous de Réjouit lorsque les travaux de la nouvelle Maison Pour Tous auront été réceptionnés.

Entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 28 voix pour, M. LANGLOIS et Mme BINET ayant quitté la salle, ne participent pas au vote.

Vu l'article 35 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique,

Vu l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose qu'un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement,

Vu l'article L.2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,

Vu l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public 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.

Considérant le protocole d'accord approuvé par la délibération n°3/28 du 4 juillet 2023 et signé le 21 décembre 2023 qui définit les modalités de l'échange avec soulte à intervenir entre la commune et la société IMMALDI,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,
- Constate le déclassement par anticipation des parcelles CM n°59 et 62 pour une superficie totale de 1733 mètres carrés,
- Décide de la désaffectation à l'usage du public des parcelles CM n°59 et 62,
- Dit que la désaffectation réelle des parcelles n°59 et 62 sera constatée conformément aux modalités stipulées dans l'étude d'impact ci-jointe et au plus tard dans les trois ans suivant la présente délibération,
- Dit que les parcelles CM n°59 et 62 ne feront plus partie du domaine public à compter de l'intervention de la présente délibération constatant leur déclassement par anticipation conformément à l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Dit que l'acte notarié d'échange des parcelles à intervenir entre la commune et la société IMMALDI devra comporter une clause organisant les consignes de résolution de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai de trois ans,
- Autorise la société IMMALDI à déposer le permis de démolir de la Maison Pour Tous.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

29/03/2024



ID : 033-213301229-20240326-DELIB06\_01\_2024-DE

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

**LE SECRETAIRE DE SEANCE**

**Henri CELAN**

**LE MAIRE**

**Pierre DUCOUT**



Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le **28/03/2024** et de sa publication sur le site internet de la commune le **29/03/2024**
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

# ÉTUDE D'IMPACT

## Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public des parcelles cadastrées CM n°59 et 62

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article 35 de la loi du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

### 1/ Contexte de l'étude

Les parcelles cadastrées CM n°59 et 62 supportent actuellement le parking et la Maison Pour Tous de Réjouit, propriété de la Commune. Sur les parcelles voisines, CM n°60 et 61, se trouvent une enseigne de distribution alimentaire ALDI et son parking.

Cette enseigne souhaite aujourd'hui procéder à des travaux de restructuration et d'agrandissement de ses locaux à 1600 m<sup>2</sup> de surface plancher et à 985 m<sup>2</sup> de surface de vente à dominante alimentaire. A ce titre, elle souhaite acquérir les parcelles CM 59 et 62 contiguës aux siennes.

La société dénommée IMMALDI ET COMPAGNIE, porteuse du projet, est par ailleurs en cours d'acquisition d'une parcelle contiguë à ses locaux, située 15 Chemin de Canalet à CESTAS (33610) figurant au cadastre sous les références CM 8 d'une contenance de 2776 m<sup>2</sup> sur laquelle est actuellement édifiée une maison d'habitation.

La Commune de CESTAS est pour sa part intéressée par la possibilité de bénéficier de locaux neufs et aux dernières normes environnementales, situés à proximité de la Place CHOISY LATOUR à CESTAS afin d'accueillir les activités de l'association la Maison Pour Tous de Réjouit.

Les parties ont ainsi convenu de procéder à l'échange des parcelles actuellement détenues par la commune de CESTAS et cadastrées CM 59 et CM 62, avec la parcelle cadastrée CM 8 en cours d'acquisition par la société dénommée IMMALDI ET COMPAGNIE. En contrepartie, cette dernière supportera une soulte d'un montant de 700 000 € qui sera versée à la commune par la société IMMALDI. Elle représente le montant estimé de la reconstruction, par la commune, de la Maison pour Tous de Réjouit. A l'issue de cette reconstruction un bilan établira, si besoin, un abondement du montant de la soulte afin que l'opération globale n'apporte aucune dépense particulière pour la commune.

C'est dans ce sens que le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement lors de sa séance en date du 4 juillet 2023 et qu'une promesse synallagmatique d'échange a été signée le 21 décembre 2023 entre les deux parties.

Afin de mener à bien ce projet, il est nécessaire que la commune cède une partie du domaine communal, et notamment les parcelles sur lesquelles se trouvent la Maison Pour Tous et son parking, à IMMALDI afin que cette dernière puisse procéder aux aménagements prévus :

- La démolition de la maison d'habitation située sur la parcelle CM n°8 sur laquelle la commune réalisera une nouvelle Maison Pour Tous,
- La démolition de la surface de vente alimentaire existante,
- La démolition de l'actuelle Maison Pour Tous
- La reconstruction de nouveaux locaux d'environ 1600 m<sup>2</sup> dont 985 m<sup>2</sup> de surface de vente alimentaire,

Le projet prévoit également des aménagements piétons et une piste cyclable afin de rejoindre le groupe scolaire de Réjouit.



## 2/ Désaffectation

Dans le cas du domaine public concerné par le projet, la désaffectation indispensable au déclassement et donc à la cession des parcelles pour projet aurait nécessité de fermer les parkings à proximité des

immeubles en amont du commencement des travaux prévus au deuxième semestre 2024. Cette fermeture aurait posé problème aux riverains, aux clients de l'enseigne ALDI et aux usagers de la Maison Pour Tous, tant en matière de circulation que de stationnement. Il est donc nécessaire d'engager une démarche de déclassement anticipé. La cession des parcelles au profit d'IMMALDI COMPAGNIE pourra ainsi s'effectuer alors même que les locaux de la Maison Pour Tous, les parkings et la voirie resteront accessibles aux habitants permettant ainsi une programmation plus souple des travaux.

La désaffectation effective du domaine public concerné sera constatée à la condition que la réception définitive de la nouvelle Maison Pour Tous construite sur la parcelle CM n°8, toutes réserves des marchés publics de travaux levées soit prononcée et sous réserve que l'échange soit réalisé par acte authentique et que les conditions suspensives prévues dans la promesse synallagmatique d'échange signée le 21 décembre 2023 soient levées.

### **3/ Calendrier de la désaffectation**

La désaffectation effective des parcelles CM n°59 et 62 sera constatée par huissier de justice dès que les conditions ci-dessus énoncées seront remplies et au plus tard dans un délai de trois ans, à savoir le 26 mars 2027.

### **4/ Impact pour la ville de CESTAS**

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

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public 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.

Lors de la cession des parcelles, l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans les délais (en l'espèce avant le 26 mars 2027) et organisera les conséquences de cette résolution.

La non prise d'effet de cette désaffectation au plus tard à échéance du 26 mars 2027 entraînera la résolution de la vente et l'abandon du projet. La résolution a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Tous les actes accomplis sont anéantis.

Dans cette hypothèse la ville de CESTAS pourra être redevable d'une pénalité d'un montant de 28 000 euros à titre de dommages et intérêts tel que stipulé dans l'article 11 de la promesse synallagmatique de vente.

La société IMMALDI pourra prendre possession des lieux au lendemain du rapport de constatation de la désaffectation.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

29/03/2024



ID : 033-213301229-20240326-DELIB06\_01\_2024-DE