ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

DECISION DE LA DIRECTRICE GENERALE D-25-14

DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC

COMMUNE D'AURAY

Opération n°18-56007-1- FOYER LOGEMENT BOCENO

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), et notamment les articles L.2141-1 et L.2141-2 sur le déclassement par anticipation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne),

Vu le règlement intérieur de cet établissement modifié par délibération n° C-23-08 du Conseil d'Administration en date du 4 juillet 2023,

Vu la convention opérationnelle conclue entre la commune d'Auray et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), dans le cadre du projet de « foyer logements Bocéno », en date du 5 juin 2018,

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle en date du 23 juillet 2024,

Vu l'étude d'impact, ci-annexée, réalisée par l'EPF Bretagne portant sur les conséquences du déclassement anticipé,

Considérant que la ville d'Auray souhaite la réalisation d'une résidence autonomie sur le site du Bocéno, cadastré section AD n°607, d'une contenance de 2 118m²,

Considérant que dans ce cadre, la ville d'Auray a chargé l'EPF Bretagne de l'accompagner dans cette démarche,

Considérant que l'EPF Bretagne a acquis le site du Bocéno, sis rue du Bocéno, cadastré section AD n°607, suivant acte authentique de vente en date du 22 novembre 2018,

Considérant que la ville d'Auray, en charge de la gestion du site, a permis l'usage du site en parc public, faisant entrer cette emprise dans le domaine public de l'EPF Bretagne,

Considérant que la commune d'Auray, avec le soutien financier de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique, a désigné l'Office Public de l'Habitat du Morbihan afin de réaliser une résidence autonomie,

Considérant que ce parc public n'est pas affecté à la circulation terrestre et ne constitue pas une dépendance du domaine public routier communal, et son déclassement par anticipation n'a donc pas, au regard des dispositions de l'article L.141-3 aliéna 2 du Code de la Voirie Routière, à être précédé d'une enquête publique,

Considérant que préalablement à la revente d'une partie du site au profit de l'Office Public de l'Habitat du Morbihan, il convient que l'EPF Bretagne procède à son déclassement par anticipation,

Considérant que la désaffectation de cette emprise devra donc intervenir avant le démarrage des travaux par l'acquéreur, et au plus tard le 1er juin 2028,

Considérant que l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai,

Considérant que l'acte de vente devra, 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 devront faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

Considérant que la désaffectation devra être constatée par Procès-Verbal du Maire de la commune d'Auray de constat de désaffectation du site,

La Directrice Générale :

Prononce le déclassement par anticipation du site du Bocéno, sis 1 rue du Bocéno et cadastré section AD n°607 et son classement dans le domaine privé de l'EPF Bretagne, la désaffectation devant intervenir au plus tard le 1er juin 2028,

La Directrice Générale
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Carole Contamine

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
Carole CONTAMINE

Date : 2025.06.17 19:02:59 +02'00'

Etude d'impact réalisée dans le cadre du déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée AD 607, sise rue du Bocéno à Auray

Cette étude d'impact est réalisée conformément aux dispositions 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 et à celles 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 par anticipation est celui du Bocéno à Auray.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) est un établissement public foncier d'Etat créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009. Il a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction).

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales (communes, communauté de communes…) à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Dans le cadre de sa volonté de réaliser une résidence autonomie, la ville d'Auray a sollicité l'EPF Bretagne, par convention opérationnelle en date du 5 juin 2018, en vue d'acquérir et porter le site du Bocéno à Auray.

Ainsi missionné, l'EPF Bretagne a acquis le site auprès de Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA) suivant acte authentique de vente en date du 22 novembre 2018.

Ce terrain nu a été affecté à usage de parc public suite à l'acquisition par l'EPF.

Le contexte

Le site visé par le projet de déclassement par anticipation est celui du Bocéno, cadastré section AD 607, d'une contenance de 2 118 m², sis 1 rue du Bocéno à Auray.

Cette emprise fait l'objet de l'emplacement réservé n°9 (équipement pour personnes âgées) inscrit au PLU.

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface (m²)
01	Commune	Liaison douce entre la rue Alain Colas et la zone de Rostevel	66.2
02	Commune	Cheminement piéton le long de la vallée du Reclus	120.1
03	Commune	Cheminement piéton le long de la vallée du Reclus (partie sud)	1605.6
04	Commune	Stationnement à Kerdroguen	12423.9
05	Commune	Equipement de loisirs sur l'ensemble de la parcelle Le Printemps	7221
06	Commune	Débouché du cheminement piéton avenur de l'Océan	50.4
07	Commune	Chemin piéton de la Terre Rouge	512.2
08	Commune	Aire Naturelle de stationnement liée à la zone portuaire	9662.5
09	Commune	Equipement pour personnes agées	2081.7
10	Commune	Jardin public du Bocéno	2144.7
11	Commune	Cheminement piéton pour relier la Zone d'activité Porte Océane 2	5085.6
12	Commune	Aménagement d'une liaison douce et de stationnement le long de la Rue de la Paix	742.9
13	Commune	Aménagement d'un accès à la zone AU de la rue Marc Lucien	76.7
14	Commune	Cheminement piéton le long de la rue Rostevel hors OAP	344.8
15	Commune	Cheminement doux - site de l'Hôtel-Dieu	388.5
16	Commune	Emplacement réservé pour une activité caritative	3461.2

Les motifs de la cession

La Ville d'Auray, avec le soutien financier de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique, prévoit la restructuration du foyer-logement « Bocéno » actuellement situé dans deux constructions vétustes. L'un des bâtiment (parcelle voisine cadastrée section AD 518) va être réhabilité et un nouveau sera construit pour compléter l'offre de logements et de services. A l'issue des travaux, le foyer-logement comprendra 80 places conventionnées en logement locatif social (PLS structure).

Suivant acte authentique de vente en date du 22 novembre 2018, l'EPF Bretagne a procédé à l'acquisition de cet immeuble sis rue du Bocéno et cadastré :

Ref cadastre	Contenance cadastre
AD 607	2 118m²

Dans l'attente du développement du projet par l'Office Public de l'Habitat du Morbihan (Morbihan Habitat), le site a été affecté à l'usage du public.

Motifs du déclassement par anticipation

Dès lors qu'une personne publique souhaite céder une parcelle dépendant de son domaine public, elle doit au préalable procéder à son déclassement.

En principe, les biens dépendants du domaine public d'une personne publique ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par délibération de l'organe délibérant.

Dans le cas du site du Bocéno, la désaffectation et le déclassement nécessaire à la future cession au profit de Morbihan Habitat aurait nécessité la fermeture du parc.

Cependant, ce parc étant actuellement nécessaire au bon fonctionnement des perméabilités piétonnes de la ville d'Auray et, dans l'attente du lancement des travaux de construction du foyer logement par Morbihan Habitat, il est nécessaire qu'il reste accessible au public.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique ;
- l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;
- et de recourir à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositions permettent aux personnes publiques de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et, par conséquent, de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens soit effective au moment du déclassement.

Ainsi, l'outil de déclassement par anticipation permettra à Morbihan Habitat de racheter à l'EPF Bretagne le bien destiné à la réalisation du programme de foyer-logement sans être contraint de supprimer dès aujourd'hui l'usage de parc.

Les contraintes et les atouts liés à la procédure

Les contraintes du déclassement

L'article L.2141-2 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 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. 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 reconstitution des espaces affectés à l'usage direct 4 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, 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 trois ans. Ce délai permettra au projet de construction du foyer logements d'aboutir. L'acte de vente du foncier devra donc prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution : il s'agit d'une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente accompagnée d'une provision égale au montant des pénalités prévues. Les inconvénients de la résolution de la vente seraient donc, pour Morbihan Habitat, la perte financière des dépenses déjà engagées.

Les atouts de la procédure et de la future opération d'aménagement

Le déclassement anticipé permet de vendre le terrain à Morbihan Habitat, bien que le tènement soit encore utilisé par le public.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet aux Alréens de conserver l'accès à ce parc dans l'attente du projet de construction du nouveau foyer logement. Une perméabilité piétonne sera constituée à l'issue des travaux sur les espaces extérieurs de la nouvelle résidence autonomie, afin de conserver une liaison entre la rue du Bocéno et la parcelle AD 608 (propriété de la commune d'Auray) à usage de parc public.

Le planning provisoire, pouvant évoluer en fonction des aléas, est le suivant :

Juin 2025 : décision portant déclassement anticipé du domaine public
Juillet 2025 : signature de l'acte de vente au profit de Morbihan Habitat

Conclusions :

Le déclassement anticipé du site du Bocéno permettra à Morbihan Habitat de réaliser son opération par :

- Le maintien de parc public avant le démarrage effectif des travaux
- Régulariser l'acquisition du site par Morbihan Habitat
- La désaffectation effective du site une fois les travaux entamés.