

Etude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en lien avec la procédure de déclassement anticipé mise en œuvre pour le déclassement du camping « l'Atlantys » au Fort Bloqué.

I. Contexte et motifs du déclassement anticipé du domaine public communal

La commune de Ploemeur est propriétaire de plusieurs parcelles constituant le camping de l'Atlantys au Fort- Bloqué.

La commune autorise l'occupation et l'exploitation de ce camping par bail emphytéotique administratif depuis 1992. Ce bail a été conclu pour une durée de 30 ans et arrive à échéance en 2022.

Le camping et les ouvrages installés sur les terrains relèveront du domaine public communal à l'expiration du bail emphytéotique administratif dès lors qu'ils sont affectés à l'activité de service public de développement économique et touristique d'une commune et ont fait l'objet d'un aménagement spécifique indispensable en ce sens.

Le domaine public étant par nature inaliénable et imprescriptible, la cession de ces emprises ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, procédure encadrée par le Code Général de la propriété des personnes publiques.

En principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir que lorsque ce bien a d'abord été « désaffecté » c'est-à-dire qu'il ne peut plus être utilisé directement par le public (fermeture du camping et enlèvement du mobilier).

Le mécanisme de déclassement anticipé permet à la personnes publique de déclasser un bien du domaine public au domaine privé et donc de le céder alors même que le bien est toujours affecté à un usage direct du public et qu'il le restera encore plusieurs mois.

En effet l'article l 2142-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques dispose 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. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend 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, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

La commune de Ploemeur a mis en œuvre l'article L. 2142-2 pour envisager la cession du camping.

La procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus adaptée. En effet, la désaffectation préalable au classement des emprises du camping aurait nécessité la fermeture du camping et l'enlèvement des mobiliers et ce jusqu'à la vente.

Au regard de l'impact négatif de cette fermeture de ce service public, il a été décidé de passer par l'application des dispositions récentes de l'article L. 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques qui permettent de différer la désaffectation des biens et de conserver l'activité jusqu'à la vente.

L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés au projet.

II. Avantages et inconvénients du déclassement anticipé

Les avantages de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Le mécanisme du déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien encore affecté à un service public, laissant son propriétaire libre de le vendre sans attendre sa désaffectation matérielle.

Une telle option permet de garantir la continuité du service public jusqu'à la prise de possession de l'acquéreur et ainsi à ne pas contraindre jusqu'à cette prise de possession de fermer le camping.

Cette procédure permet d'anticiper la fin du bail emphytéotique et sur la vente future sans le temps des procédures administratives (désaffectation, déclassement), l'objectif de la commune étant de vendre ce camping pour la saison prochaine printemps 2022.

Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la désaffectation matérielle des emprises déclassées n'était pas réalisée par l'acquéreur du terrain.

En effet l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques précise que : « *en cas de vente de l'immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé.* »

En l'espèce, la désaffectation des emprises interviendra de la façon suivante :

- A la fin du bail emphytéotique administration, l'exploitant actuel fermera le camping et fera enlever le mobilier.
- Cette obligation de procédure sera inscrite dans le compromis de vente.

Le risque de résolution de vente est très faible.

La désaffectation matérielle de ces emprises interviendra donc avec une quasi certitude dans les délais impartis puisque le bail arrive à échéance le 31 janvier 2022.