



**Direction Commande Publique  
Affaires Juridiques et Immobilières**

## **CESSION ENSEMBLE IMMOBILIER COMMUNAL**

Rapport de **Madame MARIAGE  
DESREUX Isabelle**

Au nom de la commission n° **1**

Mesdames, Messieurs,

Le projet de cession au profit de ICADE PROMOTION ou toute société à substituer a fait l'objet de plusieurs délibérations, savoir :

- N°37 du conseil du 2 juillet 2016 dont l'objet était de constater la désaffectation et le déclassement de la parcelle CN 65,
- n°20 du conseil du 21 octobre 2017 dont l'objet était la vente des parcelles cadastrées section CN numéro 65, 2 et 3 et ses conditions,
- n°37 du conseil du 1<sup>er</sup> décembre 2018 dont l'objet était la vente de la parcelle CN 4 avec désaffectation et déclassement préalable,
- n°44 du conseil du 22 juin 2019 dont l'objet était de poursuivre l'opération avec ICADE PROMOTION compte tenu du recours contre e permis de construire déposé par ce dernier ;

La délibération n°37 du conseil du 1<sup>er</sup> décembre 2018 a constaté la désaffectation de la parcelle CN 4 qui supporte une construction à usage de transformateur électrique. Toutefois, à la date de la délibération, le transformateur était effectivement encore en service rendant sa désaffectation et son déclassement impossible ;

Cette délibération doit donc faire l'objet d'un retrait ;

Conformément à la délibération n°20 du 21 octobre 2017, Le Conseil Municipal de la Ville de Tourcoing a adopté le principe de cession à la société ICADE PROMOTION (ou toute société à substituer) des parcelles cadastrées section CN numéro 65, 2 et 3 situés Boulevard de l'Égalité moyennant le prix de vente de 550.000 € ;

Pour permettre à ICADE PROMOTION de devenir propriétaire de la parcelle CN numéro 4 qui fait partie intégrante de son projet et qui constitue une partie du terrain d'assiette du permis de construire obtenu, il a été mis en place la procédure de déclassement par anticipation suivant délibération n°... présentée à ce même conseil ;

En effet, ce déclassement par anticipation s'inscrit dans le cadre de la procédure prévue à l'article L 2141-2 du CG3P, qui dispose 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 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. » ;*

La désaffectation de la parcelle CN numéro 4 doit être différée jusqu'à la construction du nouveau poste transformateur qui doit s'intégrer dans le projet d'immeuble que réalisera ICADE ;

Une fois ce nouveau poste transformateur construit, le service compétent pourra procéder au transfert du poste actuel ; le tout devant intervenir dans un délai maximal de 36 mois à compter du caractère exécutoire de la décision de déclassement ;

Ainsi, la vente par la Ville au profit de ICADE PROMOTION (ou toute société substituée) de la parcelle CN numéro 4 sera réalisée sous condition résolutoire de défaut de désaffectation effective du poste transformateur actuel par la Ville dans un délai de TROIS (3) ans maximum à compter de la décision de déclassement et au vu de l'étude d'impact pluriannuelle ci-jointe tenant compte de l'aléa ;

Par suite, la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue au plus tard le ... 2023. Cette résolution entraînerait l'anéantissement rétroactif de la vente en ce qu'elle porte uniquement sur la parcelle CN numéro 4, ce qui imposerait à l'acquéreur (ICADE PROMOTION ou toute société substituée) de restituer à la ville ladite parcelle avec tous les aménagements réalisés par lui. ICADE PROMOTION serait réputé n'avoir jamais été propriétaire de ladite parcelle qui resterait la propriété de la Ville et demeurerait dans son domaine public de telle sorte que l'ensemble des droits que l'acquéreur aurait accordés à des tiers sur la parcelle disparaîtraient, notamment toute aliénation, constitution de servitudes, d'hypothèques, baux, etc...

De son côté, la Ville serait tenue de restituer à l'acquéreur le prix de vente effectivement payé uniquement en ce qu'il porte sur la parcelle CN numéro 4, augmenté des intérêts au taux légal à compter de son paiement, soit la somme de 2.498,58€ ; étant précisé que le montant de cette restitution doit faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Les délibérations prises aux termes du présent conseil ne seront définitives qu'une fois le délai de recours ouvert contre les délibérations expiré ;

Pour permettre à ICADE PROMOTION d'acquiescer les biens susvisés (parcelle CN numéro 65, 2, 3 et 4) avant le 31 décembre 2020, ICADE a sollicité la possibilité de payer le prix de vente à terme dans un délai expirant le 30 avril 2021 ;

Le prix sera payé en un terme expirant le 30 avril 2021. Il sera expressément réservé le privilège de vendeur ainsi que l'action résolutoire. Cependant le notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente sera dispensé d'inscrire ce privilège ;

Jusqu'à la date de complet paiement, la somme de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000 €) stipulée payable à terme ne sera pas productrice d'intérêts ;

Cette absence d'intérêt s'explique par le fait que la régularisation de la vente interviendra comme souhaité sur l'exercice 2020 ;

Considérant l'intérêt pour la ville de Tourcoing de voir se développer sur les parcelles susvisées un projet d'habitat de qualité et de permettre la cession d'un ensemble immobilier n'ayant plus de mission de service public ;

Considérant la volonté renouvelée d'ICADE PROMOTION d'acquérir ce site au prix de 550 000 € ;

Considérant par ailleurs que pour les besoins de son projet, la société ICADE PROMOTION fera son affaire personnelle de toute demande auprès de la société ENEDIS pour la mise en place d'un nouveau poste de transformation électrique qui sera intégré dans le projet d'immeuble ;

Considérant l'avis France Domaine du 4 mars 2016 portant sur l'unité foncière constituée des parcelles cadastrées CN 65, 2 et 3, et sises 122 boulevard de l'Egalité & 26/28 rue Boileau ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu la délibération n°37 du 2 juillet 2016 ;

Il est proposé aux membres du Conseil municipal :

- de retirer la délibération n°37 du 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;
- de confirmer les conditions de céder à ICADE PROMOTION dans un seul et même acte les parcelles cadastrées section CN numéro 65, 2, 3 et 4 moyennant le prix de 550.000 € ; la parcelle CN numéro 4 sous condition résolutoire de désaffectation effective par la Ville après déménagement du poste transformateur actuel en application de l'article L2141-2 du CG3P conformément à l'avis des Domaines en date du 4 mars 2016 ;
- d'autoriser que le prix de vente soit stipulé payable à terme pour le 30 avril 2021 au plus tard sans que la somme ne produise d'intérêt jusque-là ;
- d'autoriser la régularisation de l'acte de cession par acte notarié, tous les frais, droits, taxes et honoraires étant à la charge d'ICADE PROMOTION ;
- d'autoriser Madame le Maire ou son (sa) représentant (e) à signer l'acte de cession ainsi que tous documents y afférents ;
- de décider que le transfert de propriété interviendrait le jour de la signature de l'acte ;
- d'imputer la recette au budget de l'exercice en cour ;
- de provisionner le montant de la restitution susvisée, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Département :  
NORD

Commune :  
TOURCOING

Section : CN  
Feuille : 000 CN 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/10/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
LILLE II  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
22 RUE LAVOISIER 59466  
59466 LOMME CEDEX  
tél. 03 20 30 49 54 -fax  
cdf.lille-2@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

