



## Conseil Communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2024

### Délibération n°2024-112

**Thème :**

**Ressources  
patrimoniales**

**Objet :**

**Déclassement par  
anticipation du  
domaine public  
intercommunal de  
l'ensemble immobilier  
des Cordeliers**

**Pôle :**

**Ingénierie et Gestion  
Technique**

Nombre de conseillers

En exercice : 36

Présents : 26

Nombre de pouvoirs : 4

Le 1<sup>er</sup> octobre 2024 à 18 heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance ordinaire, suite à la convocation du 25 septembre 2024 en la salle du Conseil, Les Cordeliers, sous la présidence de Monsieur le Président, M. Arnaud MURGIA.

**Étaient présents :**

Arnaud MURGIA, Catherine VALDENAIRE, Eric PEYTHIEU, Claire BARNEOUD, Richard NUSSBAUM, Annie ASTIER CONVERSESET, Jean-Marc CHIAPPONI, Michèle SKRIPNIKOFF, Patrick MICHEL, Maryse XAUSA FRANÇOIS, Thomas SCHWARZ, Francine DAERDEN, Jean-Franck VIOUJAS, Jean-Pierre PIC, Jean-Marie REY, Guy HERMITTE, Pierre LEROY, Vincent FAUBERT, Corinne CHANFRAY, Hervé PUY, Marine MICHEL, Emeric SALLE, Olivier FONS, Sébastien FINE, Jean-Pierre MASSON, Patricia ARNAUD.

**Étaient représentés :**

Emilie DESMOULINS GENOUX donnant pouvoir à Annie ASTIER CONVERSESET,  
André MARTIN donnant pouvoir à Richard NUSSBAUM,  
Catherine BLANCHARD donnant pouvoir à Hervé PUY,  
Gilles PERLI donnant pouvoir à Emeric SALLE.

**Absents excusés :**

Christien JULLIEN, Corinne ASCHETTINO, Gabriel LEON, Muriel PAYAN, Claudine CHRETIEN, Thierry AIMARD

**Secrétaire de séance :**

Emeric SALLE

**Rapporteur :** M. le Président

**Monsieur le Président ayant exposé les motifs conduisant à l'examen de la présente,**

- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.2141-2 ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles :
- L.2122-21 ;
  - L.2241-1 ;
  - L.5211-1.
- VU** la Loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et notamment l'article 35 ;
- VU** l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 et notamment l'article 9 ;
- VU** la décision préfectorale n°05-2022-12-19-00001 du 19 décembre 2022 arrêtant les statuts de la Communauté de Communes du Briançonnais ;
- VU** la délibération n°2022-116 du Conseil Communautaire du 29 novembre 2022 portant sur l'opération « Cité administrative » et relative à la maîtrise foncière, à la maîtrise d'ouvrage déléguée et à l'actualisation du plan de financement ;
- VU** la délibération n°DEL 2022.12.14/192 du Conseil municipal du 14 décembre 2022 portant cession d'actif, maîtrise d'ouvrage déléguée à la Communauté de Communes du Briançonnais et lancement de l'appel à manifestation d'intérêts dans le cadre de l'opération « Cité administrative - Quartier Berwick » ;
- VU** la délibération n°DEL 2023.11.07/160 du Conseil municipal du 7 novembre 2023 portant complément de cession de la parcelle AP 320 à la Communauté de Communes du Briançonnais ;
- VU** la délibération n°2023-134 du Conseil Communautaire du 28 novembre 2023 portant complément d'acquisition de la parcelle AP 320 propriété de la Ville de Briançon ;
- VU** l'Appel à manifestation d'intérêts publié le 9 juillet 2024 en vue de la vente de l'ensemble immobilier des Cordeliers ;
- VU** le plan division de la parcelle cadastrée section AP n°320 du 8 août 2024 version 2, établi par le cabinet de géomètres-experts Toulemonde-Bontoux annexé ;
- VU** l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation annexée ;
- VU** l'avis favorable du Bureau Exécutif du 19 septembre 2024 ;
- VU** l'avis favorable de la commission Ingénierie et Gestion Technique du 23 septembre 2024 ;

**CONSIDÉRANT** la volonté de la Ville de Briançon et de la Communauté de Communes, copropriétaires, de vendre l'ensemble immobilier des Cordeliers dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêts visant à s'assurer du devenir de cet immeuble et de ses annexes dont la situation remarquable nécessite un traitement de qualité ;

**CONSIDÉRANT** le souhait de la Ville de Briançon, pour faciliter la cession de l'ensemble immobilier des Cordeliers et financer l'opération de réhabilitation d'un bâtiment de la caserne Berwick en cité administrative, de céder à la Communauté de Communes du Briançonnais, à l'euro symbolique :

- les parts qu'elle détient dans la copropriété « Les Cordeliers » cadastrée AP 319,
- et les parcelles AP 320b et AP320d d'une surface totale de 940 m<sup>2</sup> provenant de la division de la parcelle AP 320 et comprenant les annexes de l'immeuble des Cordeliers (logement, garage, poudrière et un corps de garde) telles que décrites sur le projet de plan de division joint en annexe ;

**CONSIDÉRANT** que l'acte de vente correspondant à la cession susdite a été signé le 23 septembre 2024 ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de procéder au déclassement anticipé du domaine public intercommunal de l'ensemble immobilier des Cordeliers en vue de la signature du compromis de vente entre la Communauté de Communes du Briançonnais et le futur acquéreur, dont la date prévue est antérieure à celle du déménagement des services communaux et intercommunaux au Quartier Berwick ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et que les risques étudiés apparaissent relativement limités par rapport aux avantages de cette procédure ;

**Le Conseil Communautaire à l'unanimité** (1 abstention : Francine DAERDEN) :

- Prononce le déclassement par anticipation du domaine public intercommunal des propriétés cadastrées AP 319 d'une superficie d'environ 1 820 m<sup>2</sup> et AP 335 et AP 336 d'une surface totale de 940 m<sup>2</sup> provenant de la division de la parcelle AP 320 ;
- Dit que la désaffectation des propriétés cadastrées AP 319 et des parcelles AP 335 et AP 336 provenant de la division de la parcelle AP 320 prendra effet au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2025 ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce administrative, technique ou financière afférente à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les : jour, mois et an susdits

Pour copie conforme  
Le Président,

Arnaud MURGIA



le 7 OCT. 2024

Date de publication :

Date de transmission en Préfecture :

le 7 OCT. 2024

Le délai de recours contentieux contre la présente décision peut être déféré dans un délai de 2 mois au Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou de sa publication.

**AR Prefecture**

005-240500439-20241001-2024\_112-DE  
Reçu le 07/10/2024

Département des HAUTES-ALPES - Commune de BRIANCON

Lieu-dit : " Briançon-Vauban "

Parcelle cadastrée Section AP n° 320

Propriété de la COMMUNE DE BRIANCON

### PLAN DE DIVISION

Echelle 1/500

Terrain cédé par la Commune de BRIANCON

Parcelle AP n° 335 et 336 pour une contenance cadastrale de

09a 40ca

#### LEGENDE :

- Limite de division
- - - Application cadastrale : indicative.  
En l'absence de bornage contradictoire,  
cette indication n'est pas opposable aux tiers.
- - - Bord voirie
- /// Mur

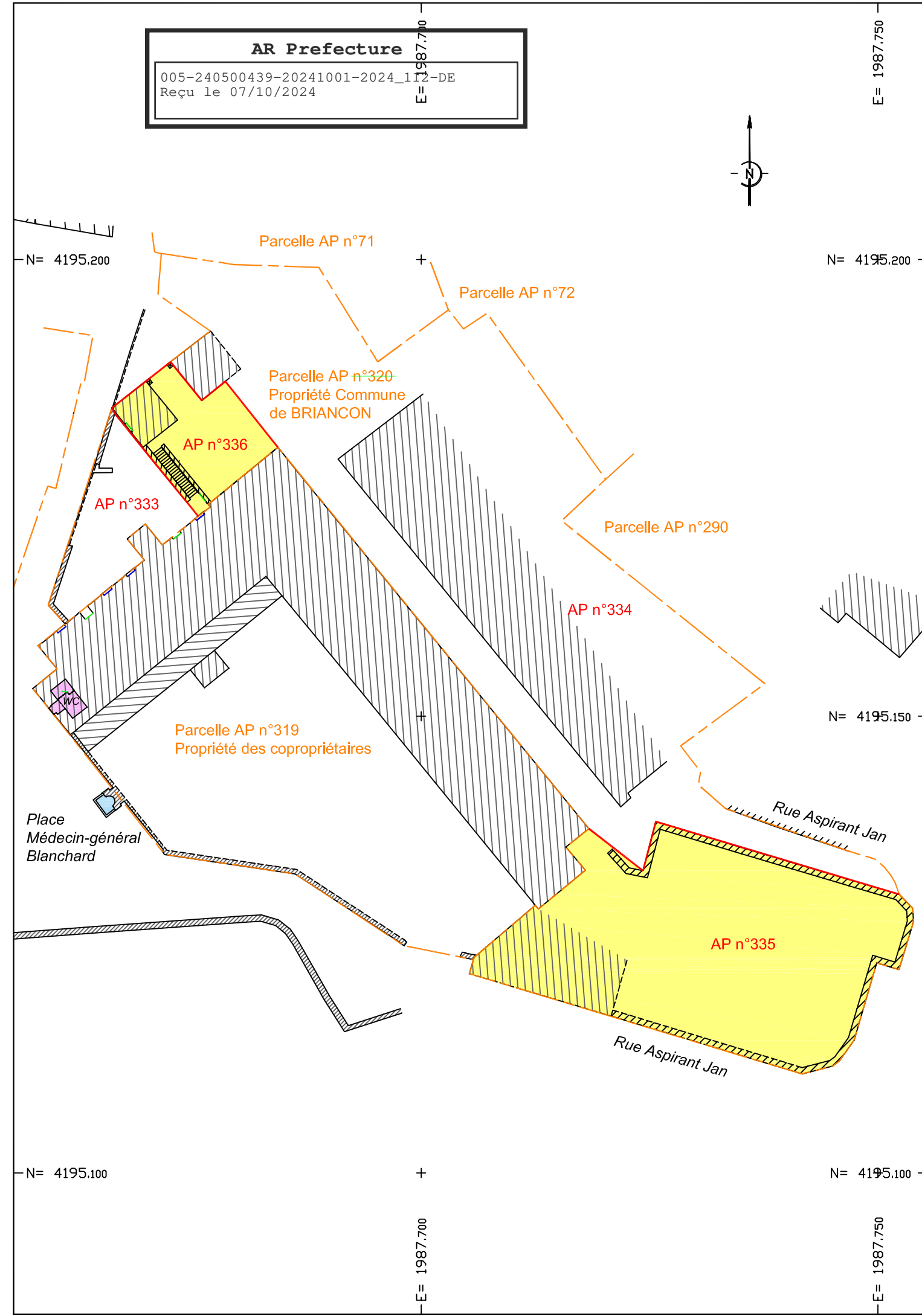
Système de coordonnées X, Y : CC45 - Téria  
Nivellement rattaché au NGF - Téria  
Géoréférencement de Classe 1 < 5cm

Un original de ce plan est conservé dans les archives du Géomètre-Expert. Il ne peut être modifié qu'avec son accord



Indice	Objet	Archive	Dossier	Date	Dessin	GE
1	Nouvelle numérotation parcellaire	539 / 23	230887	07/08/2024	BB	ET
0	Modification du projet de division	539 / 23	230887	20/06/2024	BB	ET

04 92 51 37 22 - [toulemonde.bontoux@geogap.fr](mailto:toulemonde.bontoux@geogap.fr)  
› Quartier Micropolis - Bât IC5 - Rue Belle Aureille - 05000 GAP  
› Résidence de l'Embrunais - 14, rue de la Liberté - 05200 EMBRUN  
› Hôtel d'Entreprises - Zone Craplet - Bât. 26 - 2 bis, avenue Ernest Pellotier - 04400 BARCELONNETTE





# **ÉTUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE**

## **Conforme à l'article L.2141-2**

### **du Code général de la propriété des personnes publiques**

---

Étude d'impact relative au déclassement et cession par anticipation  
du domaine public de l'ensemble immobilier des Cordeliers  
1 rue Aspirant JAN à Briançon

Parcelles cadastrées :

- AP 319
- AP 335 et AP 336 provenant de la division de la parcelle AP 320

## **SOMMAIRE**

### PRÉAMBULE – Dispositions générales

- 1- Contexte
- 2- Les motifs de la cession
- 3- Les motifs du déclassement anticipé
- 4- Les inconvénients et les avantages liés à la procédure
- 5- Planning

**PRÉAMBULE : Dispositions générales**

Dans sa version issue de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques, le premier alinéa de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), dispose :

*« 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. ».*

Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public, qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L.2111 du CG3P, et, par suite, d'en permettre la vente alors même que l'affectation à l'utilité publique dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin. Cependant, pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L.2141-2 précité veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecté.

À cet égard, il doit être mis en exergue que l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) a complété l'article L.2141-2 de deux nouveaux alinéas qui imposent aux personnes publiques locales désireuses de recourir au mécanisme du déclassement par anticipation en vue de permettre la cession de l'immeuble déclassé, le respect d'un formalisme plus exigeant que pour les autres catégories de personnes publiques. Ces deux alinéas sont rédigés comme suit :

*« 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 présente étude d'impact a pour objet de permettre à l'organe délibérant de se prononcer sur le projet de déclassement et cession anticipés. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

## 1. Contexte

À Briançon, le patrimoine bâti fait l'objet d'attentions particulières. Dans le cadre du projet de réhabilitation d'un bâtiment patrimonial militaire en cité administrative, dite Le Quartier Berwick, la Ville de Briançon et la Communauté de Communes du Briançonnais ont décidé la vente de leur siège actuel pour déménager et rassembler certains services aujourd'hui dispersés.

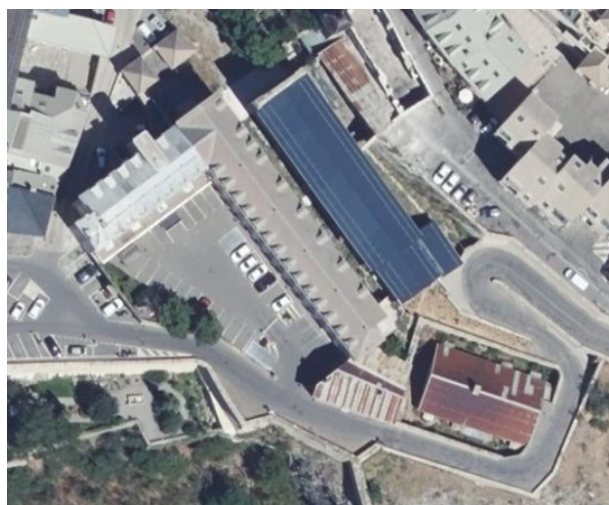
Les parcelles visées par le projet de déclassement et cession anticipés sont classées au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui tient lieu de plan d'urbanisme dans le Site Patrimonial Remarquable (anciennement secteur sauvegardé) créé en 1987 pour la Cité Vauban.

Il s'agit de l'ensemble immobilier des Cordeliers, actuellement Hôtel de Ville de Briançon et siège de la Communauté de Communes du Briançonnais.

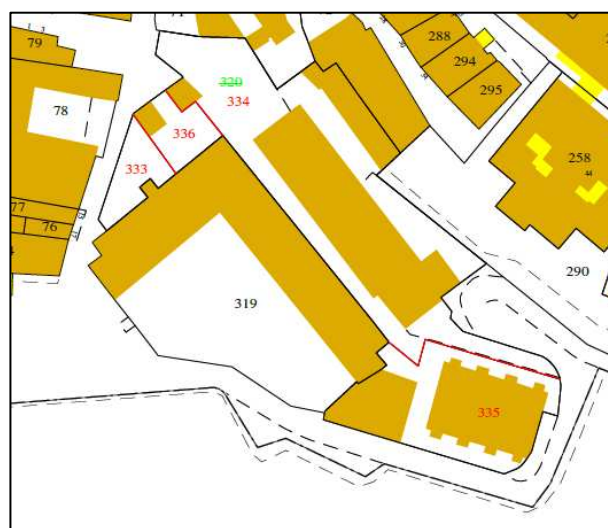
### Le siège actuel :

La Communauté de Communes du Briançonnais propose à la vente, selon les modalités d'un appel à manifestation d'intérêts, un ensemble immobilier de 2760 m<sup>2</sup> comprenant :

- Le bien dénommé « Les Cordeliers » sis 1 rue Aspirant JAN, à Briançon (parcelle cadastrée AP 319 de 1820 m<sup>2</sup>)
- Un logement avec garage et le bâtiment dit la Poudrière sur la parcelle cadastrée AP 335 de 784 m<sup>2</sup>
- Et un corps de garde sur la parcelle cadastrée AP 336 de 156 m<sup>2</sup>.



Les Cordeliers – Vue aérienne



Les Cordeliers (extrait du DA)





### Le futur siège :

Dans le cadre du projet global de reconversion de la friche militaire de 11 hectares environ située en ville basse, la ZAC « Les Quartiers du 15/9 », le bâtiment B3 est en cours de réhabilitation avec création d'une extension accolée en partie Sud et Ouest, pour créer la future cité administrative dite « Le Quartier Berwick ».

L'emprise du bâtiment est d'environ 1 200 m<sup>2</sup> avec un rez-de-chaussée, 3 niveaux, des combles aménageables et un sous-sol. Construit entre 1889 et 1891, le bâtiment constitue un seul bloc de 67 m de long par 17 m de large et environ 20 m de haut. Sa principale orientation est Nord-Ouest / Sud-Est à dominante Nord-Sud.

Le Quartier Berwick regroupera des services aujourd'hui dispersés et peu accessibles, et permettra de mutualiser les services supports entre les deux collectivités et de moderniser les pratiques de travail.

L'aménagement du bâtiment est voulu évolutif pour permettre à terme d'accueillir environ 170 agents. Il est également innovant et exemplaire en matière de performance énergétique tout en conservant les qualités patrimoniales en cohérence avec le contexte urbanistique.

### *Illustrations du projet (architecte) :*





Alignement de l'extension du nouveau bâtiment sur l'Avenue du Général Barbot, renforcement du tracé orthogonal et reconnaissance des bâtiments patrimoniaux.



## 2. Les motifs de la cession à venir

Engagées dans l'opération de réhabilitation du bâtiment B3 en cité administrative pour y installer une partie de leurs services, la Ville de Briançon et la Communauté de Communes du Briançonnais ont décidé d'intégrer la cession de l'immeuble des Cordeliers dans le plan de financement de l'opération « Le Quartier Berwick ».

À ce titre et en vue de faciliter la cession à venir, la Ville de Briançon a cédé à l'euro symbolique, à la Communauté de Communes du Briançonnais :

- Les parts qu'elle détenait dans la copropriété des Cordeliers (lot n°2 de l'immeuble principal, parcelle AP 319) ;
- Les annexes de l'immeuble des Cordeliers (logement avec garage, poudrière et corps de garde) cadastrées AP 335 et AP 336 provenant de la division de la parcelle AP 320.

Il est entendu que le produit de la vente de l'ensemble immobilier des Cordeliers viendra en recettes de l'opération de la cité administrative.

L'Appel à manifestation d'intérêts visant à s'assurer du devenir de l'immeuble et de ses annexes, dont la situation remarquable nécessite un traitement de qualité, a été publié en juillet 2024.

## 3. Les motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou un établissement public local souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

En principe, les biens appartenant au domaine public d'une collectivité territoriale ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public par une délibération de l'organe délibérant. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.

Dans le cas du domaine public situé 1 rue Aspirant JAN à ~~Briançon, qui constitue le siège de la~~ Communauté de Communes du Briançonnais et l'Hôtel de Ville de Briançon, la désaffectation nécessaire à la future cession aurait, par principe, nécessité la fermeture complète du site.

Toutefois, ce service public étant essentiel pour le fonctionnement des deux collectivités et l'ensemble des usagers, il est nécessaire qu'il soit maintenu jusqu'à son transfert complet dans le nouveau bâtiment « Le Quartier Berwick ». Celui-ci doit avoir lieu après l'achèvement des travaux en cours du bâtiment B3, en mai 2025.

Ainsi, la Communauté de Communes du Briançonnais a choisi de passer par l'application des 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, celles de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 Avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et enfin de l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Ces textes permettent dorénavant aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public et donc poursuivre la procédure des cessions, sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

#### 4. Les inconvénients et les avantages liés à la procédure

- **Les inconvénients éventuels de l'opération de cession de l'ensemble immobilier avec déclassement anticipé**

L'acte de déclassement peut fixer le délai maximal à 6 ans durant lequel la désaffectation doit avoir lieu, avec pour conséquence la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé.

L'opération « Le Quartier Berwick » étant aujourd'hui bien avancée, le délai durant lequel la désaffectation de l'ensemble immobilier des Cordeliers doit intervenir a été fixé à 14 mois.

L'acte de vente du foncier intercommunal devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, d'une éventuelle résolution et une provision pour risques, destinée à indemniser le préjudice subi par l'opérateur en cas de résolution de la vente, devra être inscrite au budget de la Communauté de Communes du Briançonnais. Celle-ci sera estimée en fonction des frais d'étude et financiers liés au temps de montage opérationnel et aux frais d'acte que l'opération aurait pu engager.

Toutefois, les bâtiments et terrains concernés par le déclassement devant être libérés au 1<sup>er</sup> semestre 2025, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation présente peu de risque juridique ou financier particulier pour la Communauté de Communes du Briançonnais.

- **Les avantages de l'opération de cession de l'ensemble immobilier avec déclassement anticipé**

Comme il a été expliqué précédemment, la vente de terrains ou de bâtiments dépendant du domaine public des collectivités territoriales ou de leurs groupements ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé, le terrain ou le bâtiment ne doit ne plus être affecté à l'usage du public.

L'avantage lié au déclassement anticipé permet à la Communauté de Communes du Briançonnais de vendre l'ensemble immobilier des Cordeliers au futur acquéreur, alors même que l'emprise des parcelles et les locaux sont encore affectés au service public. L'opérateur pourra ainsi initier les démarches qu'il jugera utile en vue de la réalisation de son programme.

Les avantages de ce déclassement anticipé et de cette désaffectation différée permettent de conserver les locaux actuellement occupés par la Communauté de Communes du Briançonnais et la Ville de Briançon afin de maintenir les services publics qui y sont installés, en attendant la future relocalisation.

Cela permet d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future et permet de limiter au maximum les désagréments.

## 5. Planning

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

- Juillet 2024 : Publication de l'appel à manifestation d'intérêt
- 30 septembre 2024 : remise des offres par les candidats
- Avant le 31 octobre 2024 : 1<sup>ère</sup> phase de négociation
- Avant le 16 décembre 2024 : 2<sup>ème</sup> phase de négociation
- Janvier 2025 : attribution puis compromis de vente en février 2025
- Cession du site et remise des clés en juin 2025.