

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

N°24 : DÉCLASSEMENT DE L'ANCIEN COLLÈGE FRÉDÉRIC MISTRAL

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,

Service : Foncier et immobilier

La ville d'Arles est propriétaire d'un îlot, situé Boulevard Émile Combes à Arles (13200), constitué de plusieurs bâtiments élevés, pour parties, de deux étages sur rez-de-chaussée.

Cet ensemble immobilier, anciennement à usage de collège (à savoir, l'ancien collège Frédéric Mistral), est organisé autour d'une vaste cour centrale, du couvent des frères Récollets et d'une maison dite « du directeur ».

Il se décompose comme suit :

- Au rez-de-chaussée : divers locaux et une cour ;
- Au 1er étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs ;
- Au 2ème étage : divers bureaux desservis par de larges couloirs.

L'ensemble immobilier figure au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 86. Sa contenance est de 6 431 m².

Il est classé en zone USS du PSMV.

Cet immeuble, qui était affecté à usage de collège jusqu'en 2011, a été mis à disposition des associations ainsi qu'à des établissements et services administratifs.

Actuellement, les locaux sont occupés par le centre communal d'action social de la Ville.

Le centre communal d'action sociale (ci-après « CCAS ») doit déménager dans des locaux situés à ARLES (13200), 16 ter rue Gaspard Monge en cours de rénovation.

L'emménagement du CCAS dans ces nouveaux locaux est prévu pour le 1er semestre 2026.

La Ville a décidé de céder l'ancien collège Frédéric Mistral.

En vue de la sélection du futur acquéreur, la commune a organisé un appel à manifestation d'intérêt du 23 juin au 30 novembre 2022, au terme duquel l'offre du groupe François 1er a été retenue.

Ainsi, par délibération du Conseil municipal numéro DEL-2023-0221 en date du 28 septembre 2023, la commune a décidé de céder sous certaines conditions suspensives, notamment la désaffectation effective de l'immeuble après le départ du CCAS au 30 juin 2025, à la société dénommée « Groupe François premier » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle, la parcelle cadastrée section AI N° 86.

Cependant, le déménagement du CCAS au sein de locaux situés à ARLES (13200), 16 ter rue Gaspard Monge n'ayant pu intervenir avant le 30 juin 2025, la désaffectation effective n'a pas pu être constatée par la Ville dans le délai imposé.

En effet, les travaux de rénovation des locaux situés à ARLES (13200), 16 ter rue Gaspard Monge accusent des retards notamment causés par le temps nécessaire pour trouver un nouveau local et les délais administratifs de passation des marchés travaux.

Les futurs locaux du CCAS devraient être disponibles en vue de son déménagement au 2 février 2026.

Dans l'objectif de ne pas retarder la signature de l'acte authentique de vente prévue en fin d'année 2025 tout en préservant l'activité du CCAS jusqu'à son déménagement, la Ville décide de déclasser par anticipation l'immeuble cadastré section AI numéro 86 comme le prévoit l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Pour rappel, ces dispositions permettent de déclasser un immeuble appartenant au domaine public et affecté à un service public ou à l'usage direct du public 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.

La ville décide, en conséquence, de procéder au déclassement par anticipation du domaine public de l'ancien collège Frédéric Mistral en vue, d'une part, de préserver l'ouverture du CCAS jusqu'à son déménagement et, d'autre part, ne pas retarder la cession de l'immeuble au Groupe François 1er ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle.

À ce titre et compte tenu du calendrier prévisionnel sus évoqué, la Ville s'engage à ce que le CCAS libère les locaux dans un délai de 4 mois à compter de la présente délibération, soit au plus tard le 2 février 2026.

Ce déclassement par anticipation permettra la cession de la parcelle cadastrée section AI n° 86 au profit du Groupe François 1er (ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle) qui réalisera un programme dont les principaux objectifs sont de permettre la revitalisation de cet îlot, son embellissement, la préservation des éléments patrimoniaux identifiés comme majeurs et structurants mais également la végétalisation des cours.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et, notamment, ses articles L.2111-1, L. 2141-1 et L. 2141-2,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu la délibération n° DEL-2023-0220 du 28 septembre 2023 décidant le principe de la désaffectation du bien, et précisant que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prendrait qu'ultérieurement,

Vu la délibération n° DEL-2023-0221 du 28 septembre 2023, décidant de la cession de l'ancien collège Frédéric Mistral, sous certaines conditions suspensives, à la société dénommée « Groupe François premier » ou toute personne morale que la société pourrait substituer à elle,

Considérant que la commune d'Arles est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AI n° 86, d'une superficie de 6 431 m², sise Boulevard Émile Combes,

Considérant que cette parcelle, anciennement affectée à l'usage de collège, a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt, en vue de sa vente, au terme duquel l'offre du groupe François 1er a été retenue,

Considérant que le Groupe François 1er a sollicité l'acquisition de cet ensemble immobilier en vue de réaliser une opération de restauration immobilière comprenant la réalisation de

logements, d'une salle polyvalente, d'un pôle associatif, d'un espace commercial ainsi que d'un pôle médical,

Considérant que le déclassement puis la cession de ce bien immobilier permettra la réalisation d'un programme dont les principaux objectifs sont de permettre la revitalisation de cet îlot dont l'état est jugé vétuste, son embellissement, la préservation des éléments patrimoniaux identifiés comme majeurs et structurants mais également la végétalisation des cours,

Considérant que la parcelle cadastrée section AI n° 86, en partie occupée par les services du CCAS, relève du domaine public communal,

Considérant qu'il est prévu de céder le bien immobilier au Groupe François 1er, ou toute personne morale s'y substituant, avant la fin d'année 2025,

Considérant qu'au regard du calendrier prévisionnel de l'opération et, notamment, de la date d'achèvement travaux sur le site destiné à accueillir le CCAS, son déménagement ne sera possible que pour le 1er semestre 2026,

Considérant que dans l'intérêt des usagers et des habitants de la commune, le recours à la procédure communément appelée « déclassement anticipé », est apparu opportun,

Considérant qu'en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques, et par dérogation à l'article L. 2141-1 de ce même code, il est possible de prononcer le déclassement de la parcelle cadastrée section AI n° 86 par anticipation, c'est-à-dire préalablement à sa désaffectation effective,

Considérant que le constat de la désaffectation effective de la parcelle communale devra intervenir dans un délai de 4 mois à compter de la présente délibération, soit avant le 2 février 2026,

Je vous demande de bien vouloir :

1- APPROUVER le principe de la désaffectation de la parcelle cadastrée section AI n° 86, désaffectation qui sera constatée ultérieurement au travers de l'établissement d'un procès-verbal ;

2- PRONONCER le déclassement par anticipation du domaine public communal de la parcelle cadastrée section AI n° 86, dans les conditions énoncées ci-dessus ;

3- FIXER le délai de désaffectation de la parcelle, objet de la présente délibération, à 4 mois, soit le 2 février 2026 ;

4- AUTORISER Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, tous les actes afférents à ce déclassement.