

Compte tenu du phasage du chantier du programme immobilier global, le bâtiment sera en travaux fin 2023, début 2024. Il sera placé pleinement sous la responsabilité de l'acquéreur dès l'acte signé, le

Il est proposé de prononcer le déclassement du domaine public des lots de copropriété n° 63, 64, 65 et droits attachés constituant le rez-de-chaussée de l'immeuble cadastré OS 277, situé 142, boulevard Schuman puis leur cession à LAMOTTE CONSTRUCTEUR au prix net vendeur de 147 000 €. La régularisation interviendra par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

6, rue de la Ville en Pierre : bail commercial consenti à la SELARL La Pharmacie de Toutes Aides – passation d'un avenant de prolongation

La Ville est propriétaire d'un immeuble situé 6 rue de la Ville en Pierre, quartier de Toutes Aides, composé de logements en étage confiés au CCAS et d'un local au rez-de-chaussée à usage de pharmacie. Depuis le 5 juillet 2000, ce local fait l'objet d'un bail commercial dont la SELARL La Pharmacie de Toutes Aides est aujourd'hui titulaire.

En application des dispositions du Code de Commerce, ce bail se poursuit sans difficulté par tacite reconduction annuelle, étant aujourd'hui au-delà des 3 premières périodes triennales.

Toutefois, la durée étant désormais supérieure à 12 ans, la prolongation doit être soumise à l'approbation du conseil municipal, en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales. A titre d'information le loyer annuel appelé est d'environ 14 000 €.

Il est proposé d'approuver la passation d'un avenant actant la prolongation, au-delà de 12 ans, du bail commercial consenti à la SELARL La Pharmacie de Toutes Aides pour les locaux situés 6, rue de la Ville en Pierre.

Rue Parmentier : déclassement du domaine public par anticipation puis mise à disposition par bail emphytéotique à l'association Les Colonnes Nantaises des immeubles A et B dépendant de l'ensemble immobilier cadastré BV 437

La Ville de Nantes retrouvera à l'été 2021 la pleine jouissance des locaux accueillant aujourd'hui le CREPS dans le quartier de Toutes Aides, site de l'ancien hôpital Broussais ; le CREPS, organisme régional, étant transféré à la Chapelle-sur-Erdre. Cet ensemble immobilier est constitué de 3 bâtiments, A et B reliés par une galerie ouverte, avec un usage administratif et locaux d'enseignement totalisant 597 m² et un bâtiment C à usage d'hébergement.

Anticipant la vacance du site et poursuivant un objectif de valorisation patrimoniale, la Ville a proposé à l'association Les Colonnes Nantaises, qu'elle accompagnait dans la recherche de nouveaux locaux, d'occuper les bâtiments A et B de l'actuel CREPS. Dans ces locaux correspondant à ses besoins et ses capacités financières, l'association installera ses activités privatives (dans le bâtiment B) et un site ouvert au public dédié à la promotion des valeurs républicaines, laïques et humanistes (dans le bâtiment C).

Compte tenu de leur usage actuel, les locaux dépendent aujourd'hui du domaine public et sont inaliénables. En principe, la conclusion d'un bail emphytéotique ne peut être consentie qu'après la désaffectation matérielle des biens et un acte formel de déclassement du domaine public.

Toutefois, l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) permet désormais aux collectivités territoriales de procéder au déclassement par anticipation du domaine public. Cette procédure prévoit 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, qui ne peut excéder trois ans, peut toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, être fixé ou prolongé dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Dans le cas présent, la procédure de déclassement anticipé permettrait à la Ville de s'engager dès maintenant sur la conclusion d'un bail emphytéotique, tout en permettant le maintien des activités du CREPS sur le site jusqu'au jour de son transfert, qui devrait intervenir à l'été 2021. Il est précisé que le bail emphytéotique entrerait en vigueur au jour de ce transfert, après constatation de la désaffectation matérielle des biens. Cette dernière devrait donc intervenir à cette même date, et au plus tard dans un délai de six ans.

Un bail emphytéotique transfère la quasi-totalité des obligations et droits (à la seule exception du droit de vendre) du propriétaire sur le Preneur, en contrepartie d'une redevance faible prenant en compte la valeur locative du bien, la durée du bail et la hauteur de l'investissement porté par le Preneur. Contrairement à un bail emphytéotique administratif, la mise à disposition n'est pas conditionnée à un projet d'intérêt général. La durée du bail peut aller de 18 à 99 ans.

Les bâtiments A et B souffrent de désordres (infiltrations façade et toiture, cheminées...) dont la remise en état est évaluée à environ 180 000 €. Ils nécessitent également de rendre indépendants les réseaux qui les lient au bâtiment C (chauffage et eau chaude via sous-station chauffage urbain, d'électricité, évacuation des eaux usées). Enfin, une remise en état du clos/couvert a été estimée à environ 500 000 €.

Outre les éléments précités, la détermination de la redevance s'est faite sur les éléments suivants :

- la valeur locative estimée à 75 €/m² pour ce bien atypique (valeur de référence bureaux sur le secteur comprise entre 100 et 145 €/m²),
- un investissement porté par l'association à hauteur de 893 000 €,
- une obligation pour le Preneur d'effectuer le gros entretien renouvellement sur la durée de 50 ans chiffré à 750 000 €, le bien devant revenir à la collectivité au terme du bail en bon état d'entretien,
- la durée du bail de 50 ans avec une prise d'effet à la libération des lieux par la Région.

Par ailleurs, la conclusion de ce bail emphytéotique intègre les conditions suivantes : un détail des travaux prévus et notamment ceux permettant une valorisation patrimoniale, une clause de revoyure la 25^{ème} année pour évaluer le nouvel investissement le cas échéant et des étapes intermédiaires à convenir tout au long du bail pour s'assurer du bon entretien des immeubles.

Ainsi, la redevance annuelle a été arrêtée à la somme de 8 845 €, qui commencera à courir la 4^{ème} année du bail emphytéotique, les 3 premières années de redevance ayant été reportées et lissées sur les 47 années restantes. La Direction de l'Immobilier de l'État a émis un avis favorable sur ces conditions en date du 28 janvier 2021.

Il est proposé de décider de la désaffectation et de prononcer le déclassement du domaine public par anticipation puis la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'association Les Colonnes Nantaises, des bâtiments A et B situés rue Parmentier, cadastrés BV 437p, dans les conditions précitées. Le bail emphytéotique sera rédigé par notaire aux frais de l'association.