

Département BATI  
Direction de la Stratégie Patrimoniale

# Délibération n°45

Conseil municipal du 2 avril 2021

## Transactions immobilières diverses – Approbation.

### Exposé

La Ville de Nantes, dans le cadre de ses politiques immobilières, d'aménagement et d'urbanisme, est amenée à réaliser des transactions : acquisitions, ventes, servitudes, contrats de longue durée. A ce titre, plusieurs opérations sont envisagées :

#### **142, boulevard Schuman : déclassement du domaine public et cession à LAMOTTE CONSTRUCTEUR des lots de copropriété n° 63, 64, 65 et droits attachés de l'immeuble cadastré OS 277**

Dans le cadre de la construction des ensembles immobiliers des Collines du Cens, la Ville a acquis en 1977 le rez-de-chaussée du bâtiment protégé au patrimoine nantais constituant pour partie l'ancien château de la Barberie, dont elle avait refusé la démolition à l'opérateur privé de l'époque. A l'étage étaient installés des médecins propriétaires des lieux. La mairie annexe du Breil et la salle de réunion constituent les lots 63, 64 et 65 de la copropriété pour environ 98 m<sup>2</sup> ; les locaux sont exigus, peu fonctionnels compte tenu des limites imposées par la structure du bâtiment.

La Ville a saisi l'opportunité du programme immobilier mixte (en 2 phases immeuble B puis immeuble A) comprenant des locaux commerciaux et des logements contigus, porté par LAMOTTE pour transférer la mairie annexe et créer une salle polyvalente, dans un local d'activité neuf livrable au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, acquis en VEFA dans l'immeuble A. Les médecins propriétaires du 1<sup>er</sup> étage sont également engagés avec le promoteur pour rejoindre le programme neuf et céder leurs lots de copropriété. Le promoteur a donc proposé à la Ville de faire l'acquisition du rez-de-chaussée du bâtiment patrimonial.

Attentive au devenir de ce bâtiment, la Ville a consenti à cette vente sous condition que la société ARES puisse préciser son projet de mise en valeur des éléments patrimoniaux à travers un diagnostic technique établi par le cabinet TRIEDRE Architecture mettant en évidence les différents postes de rénovation (ravalement taille de pierre, couverture zinguerie, peinture menuiseries extérieures et parties en béton). Etant entendu que l'usage actuel tertiaire du bâtiment sera maintenu. Le prix de vente a été arrêté à 147 000 €. La Direction de l'Immobilier de l'État a régulièrement été consultée en date du 12 février 2021.

La mairie annexe a intégré provisoirement tout récemment une cellule commerciale de l'immeuble B livré, mise à disposition par LAMOTTE dans l'attente de la livraison de la VEFA. En conséquence, les locaux occupés au rez-de-chaussée du bâtiment cadastré OS 277 sont désaffectés. Le déclassement du domaine cadastré public peut être prononcé.

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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> pour ce bien atypique (valeur de référence bureaux sur le secteur comprise entre 100 et 145 €/m<sup>2</sup>),
- 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

**48, rue du Lieutenant Jean de Sesmaisons : prise à bail auprès des conjoints LABOUROT des locaux à usage de centre socio-culturel – passation d'un avenant de prolongation**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, en accord avec les conjoints LABOUROT, la Ville de Nantes s'est substituée en tant que Preneur à l'ACCOORD pour des locaux sis 48, rue du Lieutenant Jean de Sesmaisons à Nantes, à usage de centre socio-culturel.

Cette prise à bail prévoyant une reconduction annuelle par tacite reconduction, désormais au-delà des 12 ans, nécessite donc d'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 versé est aujourd'hui d'environ 10 000 €.

Il est proposé d'approuver la passation d'un avenant actant la prolongation, au-delà de 12 ans, du contrat consenti par les conjoints LABOUROT mettant à disposition de la Ville les locaux situés 48, rue du lieutenant Jean de Sesmaisons.

**Le Conseil délibère et,**

1. prononce 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 ;
2. approuve 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 ;
3. décide la désaffectation et prononce le déclassement du domaine public par anticipation des immeubles A et B dépendant de l'ensemble immobilier cadastré BV 437 et approuve leur mise à disposition par bail emphytéotique à l'association Les Colonnes Nantaises ;
4. approuve la passation d'un avenant actant la prolongation, au-delà de 12 ans, du contrat consenti par les conjoints LABOUROT mettant à disposition de la Ville les locaux situés 48, rue du lieutenant Jean de Sesmaisons ;
5. autorise Mme la Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 2 avril 2021  
Johanna ROLLAND

Maire