



Nombre de conseillers en exercice : 33  
Votants : 32  
Abstentions :  
Pour : 32  
Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 26 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt trois, le 26 juin à 19 h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 20 juin, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

**Étaient présents :**

Fabrice ROUSSEL  
Katell ANDROMAQUE  
Jean-Noël LEBOSSÉ  
Noëlle CORNO  
Laurent GODET  
Muriel DINTHEER  
Philippe LE DUAULT  
Camille BRANCHEREAU  
Laurent BREZAC  
Laurence RANNOU  
Viviane CAPITAINE  
Frédéric CHATELLIER  
Claude LEFORT  
Denis BRIANT  
Jean-Pierre GUYONNAUD

Anne OLIVIER  
Eric NOZAY  
Nathalie LEBLANC  
Marc FLEURY  
Sylvie LAJEANNE  
Isabelle LE HEIN  
Martin MOTTET  
Charlotte PERCHER  
Erwan BOUVAIS  
Annie LE GAL LA SALLE  
Christophe BOUVIER-BRAULT  
Christian GUILLEMINEAU  
Bénédicte de LANTIVY  
Sébastien ROUSSEL

formant la majorité des membres en exercice.

**Étaient absents excusés :**

Linda DION, Oscar NAVARRO, Myriam BASOSILA M'BEWA

**Était absent :** Philippe RODRIGUES

**Avait donné procuration**, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Linda DION à Laurent BREZAC, Oscar NAVARRO à Denis BRIANT, Myriam BASOSILA M'BEWA à Erwan BOUVAIS

**Christophe BOUVIER-BRAULT a été élu Secrétaire de Séance.**

---

**BAIL EMPHYTÉOTIQUE D'UN HANGAR AU PROFIT DE L'ASSOCIATION VILLAGE ERDRE COTALARD**  
**DL\_2023\_06\_06**

---

Monsieur LE DUAULT expose :

La Ville est propriétaire d'un terrain naturel cadastré AW533 au lieu-dit "Le vieux Moulin" sur lequel se trouve depuis plus de 30 ans un hangar ouvert, d'une surface de 77 m<sup>2</sup> environ (9m X 8,50m, à individualiser par un bornage), servant à différentes manifestations festives organisées par l'association.

Lors de projets de travaux de réhabilitation et de mise en sécurité, il est apparu quelques difficultés d'ordre juridique et foncier à propos des responsabilités liées à ces travaux et aussi de la responsabilité liée à la réception du public.

La meilleure solution pour remédier à ces difficultés est de conclure avec l'association un bail à emphytéotique de courte durée (30 ans, compte tenu de la légèreté de la structure) par lequel l'association prend à sa charge tous les travaux de ce bâti, notamment celles relevant de la sécurité pour le public, ainsi qu'il résulte de différents diagnostics et rapports techniques.

Au terme du bail, en l'absence d'autres accords, le bâti reviendra à La Ville.

L'avis obligatoire de l'administration des domaines ci joint, rendu le 13 avril 2023, référencé OSE2023-44035-20599, conclut à une redevance annuelle de 330 € à verser à la Ville.

Compte tenu de la mission d'intérêt public local rempli par l'association qui contribue à la convivialité du quartier à son animation et à son rôle de relais entre les habitants et différents intervenants publics, il convient de réduire cette redevance à une redevance annuelle de UN EURO.

L'association et ses invités sont également autorisés à desservir le hangar par la parcelle AW533 qui reste cependant propriété de la Ville.

**Vu l'avis de la Commission Aménagement et Transitions réunie le 13 juin 2023**

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :**

- 1. D'APPROUVER la conclusion d'un tel bail à réhabilitation aux prix et conditions exposés ci dessus, les frais étant à la charge de la Ville.**
- 2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

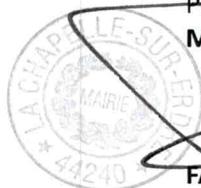
**Le Conseil Municipal approuve ces propositions à l'unanimité.**

Pour extrait certifié conforme,  
**Le secrétaire de séance**



**CHRISTOPHE BOUVIER-BRAULT**

Pour extrait certifié conforme,  
**Monsieur le Maire,**



**FABRICE ROUSSEL**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la  
Loire et du Département de la Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503

44035 NANTES CEDEX 1

Tél. : 02 40 20 75 96

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 13/04/2023

La Directrice régionale des Finances publiques  
des Pays de la Loire et du Département de la  
Loire-Atlantique

à

**Monsieur le Maire de La Chapelle sur Erdre**  
**44 240 LA CHAPELLE SUR ERDRE**

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nelly PAILLUSSON

Courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 03 00 91 83

Réf DS : 11826554

Réf OSE : 2023-44035-20599

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Hangar Cotelard

AOT( autorisation d'occupation temporaire) constitutive de droits réels

*Adresse du bien :*

Chemin du Vieux Moulin, 44240 La Chapelle-sur-Erdre

*Valeur :*

Redevance annuelle de 300/HC/ HT, avec une marge d'appréciation de 10 %.

## 1 - CONSULTANT

Commune de La Chapelle sur Erdre

affaire suivie par : Boisson Pierre

## 2 - DATES

de consultation :	15/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune est propriétaire d'un hangar-préau prêté à une association gratuitement. Le hangar nécessite des travaux de mise en sécurité, estimés pour un montant d'environ 15 000 €.

L'association utilise l'équipement deux à trois fois par an pour des manifestations diverses accueillant du public (galettes des rois, concert, fête des voisins...).

Aucune convention d'occupation des lieux n'a jusque-là été signée entre la ville et l'association. La

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

direction du cadre de vie et des solidarités n'a pas connaissance d'événements de ce type en mairie en amont de ces manifestations.

La commune envisage un don à bail emphytéotique ou bail à réhabilitation hangar sur parcelle communale. Le prix envisagé est de 1€.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Référence cadastrale

Hangar situé sur la parcelle cadastrée section AW n°533 (21 612m<sup>2</sup> )

### 4.2. Descriptif

Il s'agit d'un hangar-préau d'une surface de 77m<sup>2</sup> environ, localisé dans un espace naturel.

Le « préau Cotalard » est un abri situé Chemin du Vieux Moulin, sur la parcelle cadastrale AW 0533 appartenant à la ville. Ce préau est en structure bois avec toiture en tôle ondulée/bac acier, et bardage métallique sur 3 faces. Un pent- abri pour toilettes sèches est situé contre la façade arrière. La structure est originaire d'un site agricole voisin, et a été déplacée vraisemblablement vers la fin des années 90 par des membres de l'association de quartier AVEC. Depuis lors, divers travaux ont été réalisés par l'association (selon les informations collectées : extension de la structure, installation des bardages, et plus récemment en 2021 remplacement d'une partie de la toiture)

Cette construction a été édiflée sans autorisation il y a de très nombreuses années sur un terrain communal.

Le bénéficiaire aura à sa charge la réalisation des travaux envisagés pour la mise en sécurité, à hauteur d'environ 15 000€ ,et l'entretien de cet espace.

La durée d'occupation du domaine public est prévue pour 30 ans. L'aménagement du hangar deviendra propriété du bailleur à l'expiration du contrat. Le hangar devra être maintenu en bon état d'entretien jusqu'à la fin du bail.

Il s'agit de fixer une redevance annuelle pour l'occupation du hangar-préau.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de La Chapelle sur Erdre

### 5.2. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : bien occupé par une association

## 6 - URBANISME

Le terrain est situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019 mis à jour le 7 décembre 2020 et modifié simplement le 09 avril 2021.

La zone naturelle et forestière dite « zone N »: la zone N correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels, soit de l'existence ou du

développement des exploitations forestières, soit pour répondre à la proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme. Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions\* permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des locations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La fixation de la redevance est déterminée par la **méthode dite de l'apport net**.

La méthode consiste à déterminer le montant de l'apport net réalisé par le bailleur et à lui appliquer un taux de rentabilité, compatible avec la rémunération du capital ainsi apporté par le bailleur.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Groupe	Sous-Groupe	Nature bien	Matériaux murs	Matériaux toiture	Surface totale des dépendances
4404P02 2021P11397	35//AN/560/3/329 35//AN/560/3/327 35//AN/560/3/328 35//AN/560/3/326	CHAPELLE-SUR-ERDRÈ (LA)	2 B RUE OLIVIER DE SESMAISONS	07/06/2021	1990	30 000	4	7500	Dépendance	Garage / Parking	Garage	Indéterminé	Indéterminé	48
4404P01 2020P10643	109//PR/184//19 109//PR/184//18	NANTES	62 RUE DES RENARDS	04/09/2020	1965	35 500	2	17750	Dépendance	Garage / Parking	Garage-parking	Indéterminé	Indéterminé	28
4404P02 2022P12857	109//PR/184//10 109//PR/184//9 109//PR/184//7 109//PR/184//27	NANTES	62 RUE DES RENARDS	05/04/2022	1965	76 000	4	19000	Dépendance	Garage / Parking	Parking	Indéterminé	Indéterminé	56
4404P02 2021P29478	114//ZC/12//	ORVAULT	9002 LA CROIX VERTE	14/10/2021		4 000	1	4000	Dépendance	Garage / Parking	Garage	Indéterminé	Indéterminé	22

Dans le cas présent le bâtiment est assimilable à un hangar avec une partie préau, aussi il ne sera pas retenu une valeur classique de dépendance type garage comme dans la requête.

Il est proposé de retenir une valeur de hangar agricole. La valeur des bâtiments agricoles peut varier suivant la capacité de stockage, hauteur du bâtiment, suivant s'il s'agit d'un bâtiment fermé en totalité ou pas, suivant sa construction, en pierre, tôle, bois...suivant sa vétusté, son aménagement, dalle au sol ou sol brut, type de charpente, en bois ou structure métallique, présence d'amiante ou pas....Dans le cas présent, le bâtiment est ancien, nécessite des travaux la valeur de 100€/m<sup>2</sup> sera retenue pour ce type de structure, soit 7700€ le hangar.

bâti	Zonage	Superficie totale	Situation locative	Prix	Prix moyen m <sup>2</sup>	Obs
Atelier	A	80	libéré le jour de	222 537	0,00 €	charp
Bâtiments d'exploitation	A	107096		46 724,00 €	0,44 €	
Bâtiments d'exploitation		105099		37 140,00 €	0,35 €	
Bâtiment exploitation et habitation	A	550	Libre	115 000,00 €	209,09 €	
Bâtiments d'exploitation	A	600	Libre		61,67 €	
Bâtiments d'exploitation		500	Libre	50 000,00 €	100,00 €	
Bâtiments d'exploitation	A	600	Libre	205 750,00 €	342,92 €	bâtiment viticole isolé double peau

La valeur vénale actuelle du bien est de l'ordre de 7700€/HT  
Le coût correspondant aux différents travaux est estimé à : 15 000€/HT

## Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT

10 Avr. 2023



Mise en ligne le 12/04/2023

### Taux quotidiens

Les historiques, réunis en un seul fichier, sont accessibles [ici](#) **W**

	04/04/2023	05/04/2023	06/04/2023	07/04/2023	10/04
1 mois	2,7540	2,7520	2,7110	-	.
3 mois	2,8670	2,8480	2,8280	-	.
6 mois	2,9790	3,0100	3,0160	-	.
9 mois	3,1120	3,0130	3,0900	-	.
1 an	3,1660	3,1250	3,1270	-	.
2 ans	2,7113	2,6140	2,6396	-	.
5 ans	2,5765	2,4962	2,5122	-	.
10 ans	2,7720	2,6880	2,7100	-	.
30 ans	3,1680	3,1000	3,1270	-	.

Cet apport net du bailleur est égale à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail et la valeur actuelle de l'immeuble en fin de bail.

formule  $R = (V - S) \times t$ .

Le taux  $t$  est un taux financier.

Ce taux comporte 3 éléments:

1) le taux sans risque qui couvre le coût du temps :

Sur 30 ans ,il est à 3,127

2) une prime de secteur immobilier ou de liquidité entre 0.20 et .05

3) la prime de risque liée l'immeuble, la fourchette de prime de risque peut varier de 0.2 à 3%.

Proposition de retenir un taux entre 2 et 3, soit 2.5 %

Le taux des OAT (obligations assimilables du Trésor, les OAT constitutives de droits réels permettent le financement par des investisseurs privés d'ouvrages et installations sur le domaine public de l'ETAT) plus prime de risque à la date du 12/04/2023, est de  $3,127 + 0,5 + 2,5 = 6,127$  valeur arrondie à **6 %** sur 30 ans.

**TOTAL=1)+2)+3)= 3,127+0,5+2,5=6,127** valeur arrondie à **6 %** sur 30 ans

<b>1</b>	<b>Valeur de l'immeuble apporté</b>	€ 7 700	valeur du terrain nu et libre, s'il s'agit d'un terrain, ou de l'immeuble bâti, si celui-ci l'est déjà
	<b>Coût de l'investissement</b>	€ 15 000	montant des travaux réalisés
	<b>Durée du bail ou de l'AOT</b>	30	
	<b>taux d'actualisation</b>	6	taux des obligations assimilables du Trésor indexées (OAT) + prime de risque; (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
<b>2</b>	<b>Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail</b>	€ 2 612	
	<b>1 - 2</b>	€ 5 088	valeur du terrain - valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
	<b>Valeur de l'apport net</b>	€ 5 088	
	<b>Taux de rendement attendu</b>	6,00	taux des obligations assimilables du Trésor indexées (OAT) + prime de risque; (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
	<b>Redevance</b>	<b>€ 305</b>	apport net x taux de rendement
	<b>Taux de capitalisation</b>	3,96%	Redevance/valeur de l'immeuble apporté
	<b>Capitalisation de la redevance</b>	€ 4 202	
	<b>Redevance capitalisée</b>	€ 4 202	Si redevance capitalisée > à la valeur de l'apport net ==> ramenée à l'apport net

Le montant annuel de la redevance est proposé à 305€, valeur arrondie à 300€, avec une marge d'appréciation de 10 %.

La commune envisage un « don à bail emphytéotique ou bail à réhabilitation hangar sur parcelle communale ». Le projet de bail emphytéotique ne t'a pas été transmis.

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Voir supra , paragraphe 8.

Le montant de la redevance annuelle d'occupation est proposé à 300€.

Il est exprimé hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à fixer une redevance sans justification particulière jusqu'à un montant minimal de 330€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours accorder une redevance à un prix plus haut.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des Finances  
publiques et par délégation,



Nelly PAILLUSSON

Inspectrice des Finances Publiques

# Hangar chemin du Vieux Moulin dans parcelle AW533

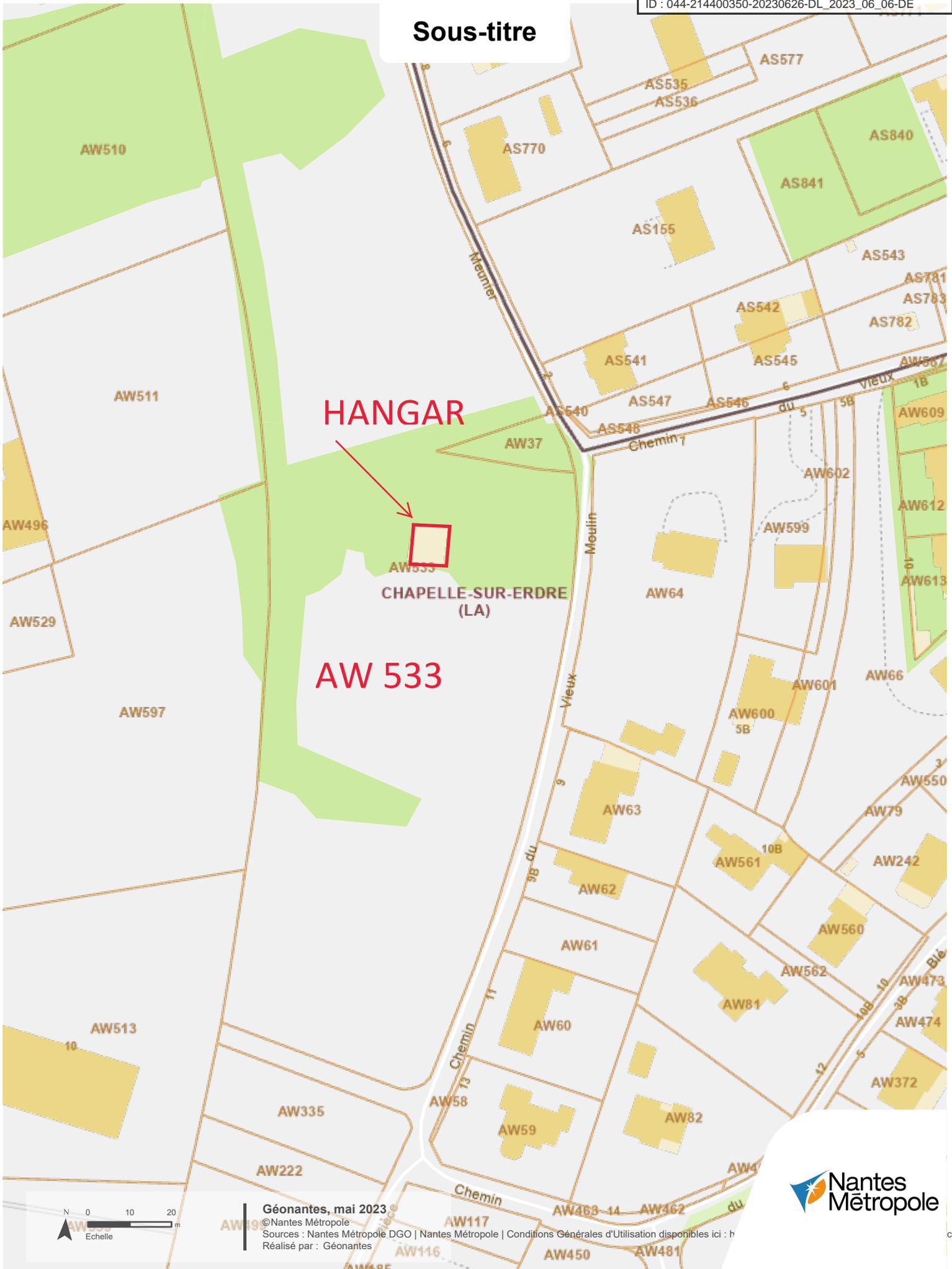
Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le 04/07/2023

ID : 044-214400350-20230626-DL\_2023\_06\_06-DE

Sous-titre



# Hangar chemin du Vieux Moulin dans

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le 04/07/2023  
ID : 044-214400350-20230626-DL\_2023\_06\_06-DE

## Sous-titre

### Cadastre

#### Bâti

-  Bâti dur Bâti dur
-  Bâti léger Bâti léger
-  Section cadastrale
-  Parcelle
-  Commune cadastrale

#### Détail de parcelle linéaire

-  Chemin Chemin
-  Trottoir et sentier Trottoir et sentier
-  Parking, terrasse, surplomb Parking, terrasse, surplomb
- Nom de voie
- Numéro de voirie