



**LA CHAPELLE
SUR ERDRE**

Nombre de conseillers en exercice : 33
Votants : 26
Abstentions :
Pour : 26
Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 02 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt quatre, le 02 avril à 19 h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 26 mars 2024, 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
Noelle CORNO
Laurent GODET
Muriel DINTHEER
Philippe LE DUAULT
Camille BRANCHEREAU
Laurent BREZAC
Laurence RANNOU
Viviane CAPITAINE

Frédéric CHATELLIER
Denis BRIANT
Anne OLIVIER
Eric NOZAY
Nathalie LEBLANC
Marc FLEURY
Sylvie LAJEANNE
Philippe RODRIGUES
Isabelle LE HEIN
Thérèse TRESPEUCH

formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Claude LEFORT, Jean-Pierre GUYONNAUD, Martin MOTTET, Oscar NAVARRO, Charlotte PERCHER, Erwan BOUVAIS, Annie LE GAL LA SALLE, Christophe BOUVIER-BRAULT, Myriam BASOSILA MBEWA, Christian GUILLEMINEAU, Bénédicte de LANTIVY, Sébastien ROUSSEL

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

Claude LEFORT à Fabrice ROUSSEL, Jean-Pierre GUYONNAUD à Muriel DINTHEER, Martin MOTTET à Noelle CORNO, Oscar NAVARRO à Marc FLEURY, Charlotte PERCHER à Laurent GODET

Madame Isabelle LE HEIN a été élue Secrétaire de Séance.

Vente à Atlantique Habitation et MFLA-GHT de l'emprise de l'ancien terrain de football de la Haute-Gournière (Les Besneries) pour la réalisation d'un programme de logements

DL_2024_04_01

Monsieur LE DUAULT expose :

La Ville avait délibéré en 2017 sur le déclassement du terrain de football de la Haute-Gournière, cadastré BC 106 et 107 et destiné cette emprise de 1,5 ha environ à l'urbanisation.

Les opérateurs achètent ce terrain pour un montant total de 591 602 € dont un euro symbolique pour le foncier qui supportera les logements destinés à un bail réel solidaire (BRS) et un euro symbolique pour le foncier qui supportera les logements destinés au locatif social.

- Le programme comprend 66 logements dont 21 individuels et 45 collectifs. Il compte 28 logements en locatif social, 19 en accession sociale (BRS) et 19 en financement autre.
- Les logements se répartissent en 27 T2, 19 T3, 18 T4, et 3 T5.
- La hauteur est en R+3 avec en outre un autre niveau en sous-sol.

La surface créée est de 4 357 m² en habitation et 59 m² de local commun résidentiel, le total faisant 4 416 m².

Montant de la vente du foncier communal :

Part locatif social : 1 953 m² de Surface Plancher (SP) – vente à l'Euro symbolique

Part accession BRS : 1 342 m² SP – vente à l'Euro symbolique

Part autre financement : 1 062 m² SP – vente pour un montant total de 591 600 €

Soit un total de 591 602 € net vendeur.

L'administration des Domaines a émis le 27 novembre 2024 un avis n° ose2023-44035-91260, joint aux présentes, estimant la valeur à 973 700 € .

Le calcul du montant à déduire de la pénalité due par la Ville au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur la réalisation de logements sociaux sera travaillé en collaboration avec les services de l'État et la Direction de l'Habitat.

Par ailleurs il convient de céder à titre gratuit à Nantes-Métropole de petites emprises en périphérie du projet, issues des parcelles d'origine BC 106 et 107 : 14 m² + 1m² pour la prolongation d'un trottoir, de même que l'emprise de la station de relèvement existante et son abord immédiat pour 70 m² environ.

Les frais d'acte et de géomètre sont à la charge de l'acquéreur.

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Transitions réunie le 19 mars 2024

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1. D'APPROUVER l'ensemble du dossier présenté ci dessus ;**

2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération, notamment la signature du compromis de vente préalablement à l'acte authentique.

Le Conseil Municipal approuve ces propositions à l'unanimité.

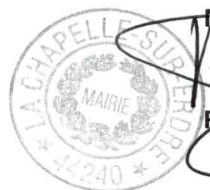
Pour extrait certifié conforme,
La secrétaire de séance


ISABELLE LE HEIN



Pour extrait certifié conforme,
Monsieur le Maire,


FABRICE ROUSSEL





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le 09/04/2024

ID : 044-214400350-20240402-DL_2024_04_01-DE



FINANCES PUBLIQUES

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 27/11/2023

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

à

MONSIEUR LE MAIRE

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:14173717

Réf OSE :2023-44035-91260

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Ancien terrain de foot avec anciens vestiaires

Adresse du bien :

La Haute Gournière, rue des Besneries, 44240 La Chapelle-sur-Erdre

Valeur :

973 700€, assortie d'une marge d'appréciation de 10% .

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le 09/04/2024



ID : 044-214400350-20240402-DL_2024_04_01-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Description générale

Située à la porte nord de la métropole, la commune de La Chapelle-sur-Erdre s'étend sur 3 342 hectares et s'étire sur environ 12 kilomètres, entre la vallée de l'Erdre qui la borde à l'est et la vallée du Gesvres à l'ouest. La Chapelle-sur-Erdre est située au carrefour de deux grands axes de communication: le périphérique et l'autoroute A11.

4.2 Situation particulière-environnement-accessibilité-voirie et réseau

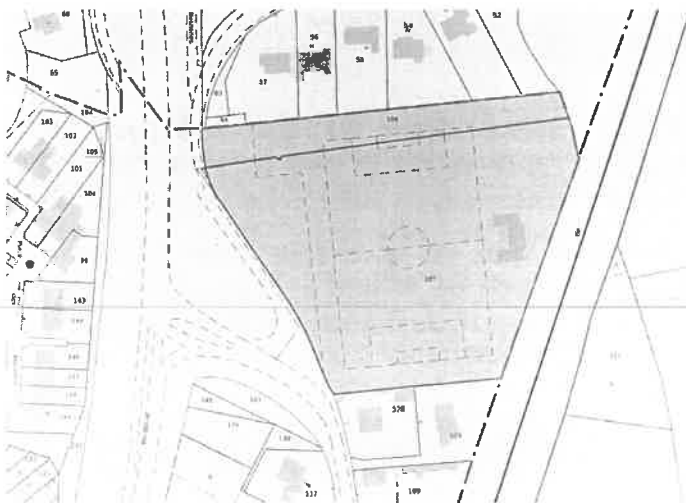
Le terrain est situé au sud du territoire de la Chapelle sur Erdre, entre les communes de Nantes et La Chapelle sur Erdre, à proximité des zones de Gesvrisne (Zac d'habitat), et Métairie Rouge (future ZAC d'activités), non loin de l'autoroute A11, à proximité d'un arrêt Tram Train La Babinière et non loin de la vallée de l'Erdre.

4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise sont cadastrées :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA CHAPELLE SUR ERDRE	BC 106	La Haute Gournière, rue des Besneries,	2274m ²	Ancien terrain de foot avec vestiaires
	BC 107		12952m ²	
TOTAL			15 226m²	

4.4. Descriptif



Il s'agit d'un ancien terrain de football pour une contenance totale de 260m², portail et vestiaires vétustes à démolir d'une surface d'environ 260m², le terrain est plat, desservi par les réseaux en UMB comprenant une toute petite surface au nord-est en espace paysager à protéger.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de la Chapelle sur Erdre

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien se situe en zone UMB (Quartier de grands ensembles ou de projet urbain) 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.

Le terrain est concerné par une zone de précaution du risque d'inondation par ruissellement.

Le terrain est concerné par une servitude de protection des sites naturels ou urbains (inscrits AC2).

Le terrain contient une servitude relative aux télécommunications - protection contre les obstacles (PT2).

Le terrain est concerné par une servitude relative aux voies ferrées (T1).

Le terrain est concerné par une servitude relative aux protections de la circulation aérienne (T7).

Le terrain est concerné par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC METAIRIE ROUGE) créée le 13/12/2013. L'aménageur est LOMA.

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

Il est proposé d'étudier deux méthodes : la méthode par comparaison et la méthode par charge foncière.

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur vénale est déterminée par la méthode dite de la charge foncière fondée sur la constatation que le terrain à bâtir est un élément du prix de revient et donc du prix de vente de l'immeuble bâti. Elle s'exprime par une valeur au mètre carré du plancher construit.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1- Méthode par comparaison : Il est recherché des mutations récentes de terrains à bâtir de grandes surfaces, entre 10 000 et 30 000m² dans un rayon de 20kms et des locaux professionnels.

1-1 : Terrain à bâtir :

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:47.26798398989864; y:-1.544416) correspondant à la référence cadastrale : 44 035 / 000 BC 0107

Périmètre géographique : 20000 m autour

Période de recherche

De 10/2020 à 10/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 10000 à 30000 m²

Prix de vente au m² : de 30 à 70

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	49,94	49,94	42,83	57,05
2021	janvier-décembre	58,67	58,50	50,62	66,88
2022	janvier-décembre	30,00	30,00	30,00	30,00
2023	janvier-octobre	53,04	53,04	38,47	67,61
Synthèse		51,50	53,83	30,00	67,61

Ref. enregistrement	Ref. Cadasrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	ZONAGE	Sous Groupe
4404P02 2023P24915	26//DI/622// 26//DI/1481// 26//DI/1482//	CARQUEFOU	LES DOUARES	29/08/2023	10399	400 000	38,47	Ugg	Terre
4404P02 2021P01213	26//AS/186// 26//AS/187//	CARQUEFOU	LA HAUTE FORET	31/12/2020	18237	1 040 508	57,05	Ugi	Terrain à bâtir
4404P02 2021P18254	26//AS/188//	CARQUEFOU	LA HAUTE FORET	15/07/2021	12071	610 980	50,62	Ugi	Terrain à bâtir
4404P02 2020P16932	35//AD/481//	CHAPPELLE SUR-FORET (LA)	LA GANDONNIERE	17/11/2020	12846	550 200	42,83	Ugg	Terrain à bâtir
4404P01 2021P05067	109//OZ/868// 109//OZ/871//	NANTES	RUE PIERRE-ADOLPHE BOBIERRE	15/04/2021	19230	1 125 000	58,5	Ugg	Divers

4404P01 2021P05067	109//OZ/868// 109//OZ/871//	NANTES	RUE PIERRE-ADOLPHE BOBIERRE	15/04/2021	19230	1 125 000	58,5	Ugg	Divers
4404P02 2023P08028	114//BY/603// 114//BY/602// 114//BY/604// 114//BY/599// 114//BY/596// 114//BY/601// 114//BY/600// 114//BY/595// 114//BY/594// 114//BY/597// 114//BY/596//	ORVAULT	PIECE DES CLAIRES	28/02/2023	11832	800 000	67,61	Ugg et Ns	Terre
4404P02 2021P34426	150//AH/563// 150//AH/569// 150//AH/567//	SAINTE-AIGNAN-GRANDLEU	11 RUE DE L'HALBRANE	25/11/2021	11470	767 165	66,88	Ugg	Terrain à bâtir
4404P02 2022P14758	150//AT/13//	SAINTE-AIGNAN-GRANDLEU	LES QUARTERONS	09/05/2022	14122	423 560	30	1AUm	Terre

1-2 : locaux professionnels:

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:47.26849499999997; y:-1.5446340000000003) correspondant à la référence cadastrale : 44 035 / 000 BC 0106

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 01/2023 à 10/2023

Caractéristiques du bien

RBI professionnel Atelier et assimilé de 150 à 300 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-octobre	1 541,90	1 821,71	975,16	1 828,82

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	bâti pros	Surf. utile totale	Prix total	(surf. utile)
440 AP02 2023P30412	109//CD/342//	NANTES	15 T BD JEAN MOULIN	18/10/2023		1	161	157 000	975,16
440 AP02 2023P11853	162//CD/44/163 162//CD/44/16 162//CD/44/161 162//CD/44/162	ST HERBLAIN	15 B AV JACQUES CARTIER	14/04/2023	1990	1	170	310 900	1828,82
440 AP02 2023P06747	194//BU/111//	SAUVIGNON	6 RUE DU MEUNIER	20/02/2023	2004	1	258	470 000	1821,71

Il n'est pas retrouvé de terme de comparaison similaire.

Le prix médian de vente de terrains à bâtir de grande surface en zone U est de 54€/m², valeur arrondie, il est proposé de retenir cette valeur.

Pour les locaux en nature de vestiaires, il est proposé de retenir la valeur basse de la requête compte tenu l'état vétuste des vestiaires. Soit 975€/m².

Terrain : 54€*15226m²=822 204€

bâti:975€*260m²= 253 500€

Total méthode par comparaison =1 075 704€

2-méthode par charge foncière :

La Ville s'est accordée avec les opérateurs sur une surface plancher du projet à 4358 m² décomposée ainsi :

SDP AH	SDP MFLA / BRS	SDP MFLA / ASC	SDP TOTALE
1953	906	1499	4358

Commune	Références cadastrales	zone	Consultant	Promoteur	SP TOTALE	Prix SP PLUS/ m ²	Prix SP FLA/ m ²	Prix SP PLS/ m ²	Prix SP PSL/ A/m ²	Prix logement libre	Prix total prévisionnel
La Chapelle sur Erdre	AD 416-457	UM b	Habitat 44	LAD SELA	2 285,00	203,00					465 195,00
St Herblain	CU199	UM b2	CDH HABITAT	Gobore	3 066,00	280,00	360,00				994 590,00
St Herblain	BY divers	UM b	CDH HABITAT	ICADE Promotion	1 561,68	331,00	331,00	500,00			627 596,00
La Chapelle sur Erdre	BC 381 et 107	Ued	Habitat 44	LAD SELA	1 800,00	60,00	60,00				108 000,00
La Chapelle sur Erdre	BB10	Um d1	commune de Thouaré Loire	La Nantaise d'Habitations	725,00	260,00	200,00				145 000,00
La Chapelle sur Erdre	BM 407 et 409	Um d1	La Chapelle sur Erdre	HLM Aiguillon Construction	1 478,00	236,00	236,00	236,00			383 883,00
St Herblain	BZ 193-195-199	Um b3b	Vlogia	LOMA	3 476,48		189,00		245,00	416,45	819 952,50

Les valeurs observées concernent le marché immobilier de l'agglomération nantaise dans le cadre de programme immobilier.

Il est proposé de retenir la valeur de 203€/m² pour les logements « locatifs sociaux » et 240€/m² pour les autres catégories de logements, BRS et ASC.(moyenne des deux derniers termes récents) Ainsi, la valeur des **droits à construire** pour le programme de logements sociaux peut être de :

logements sociaux: $1953\text{m}^2/\text{SDP} \times 203\text{€}/\text{m}^2 = 396\,459\text{€}$

Autres logements (BRS et ASC): $2405\text{m}^2/\text{SDP} \times 240\text{€} = 577\,200\text{€}$

TOTAL = 973 659€

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il s'agit d'évaluer un grand terrain à bâtir en zone Umb situé dans un secteur privilégié, en pleine mutation à proximité de Nantes.

méthode par comparaison : valeur vénale = 1 075 704€

méthode par charge foncière : valeur vénale = 973 659€

Dans le présent dossier, compte tenu des éléments fournis, il est proposé de privilégier la méthode de la charge foncière, soit une valeur de **973 700€**, valeur arrondie.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée à 973 700€ avec une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 876 330€.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

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

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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 et par délégation,



Claire VANDROMME

Responsable du Pôle Évaluation Domaniale