



Rapporteur : M. MARTIN

50024

41 - Finances, moyens des services, citoyenneté

Ancienne Sous-Préfecture de Saint-Malo - Bail emphytéotique avec Néotoa

Le 2 décembre 2024 à 14h19, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Étaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNE, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : M. BOURGEAUX (pouvoir donné à Mme TOUTANT), M. HERVÉ (pouvoir donné à Mme ROUSSET), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX), Mme ROGER-MOIGNEU (pouvoir donné à M. PERRIN)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 15h54

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la

Commission permanente ;

Vu la délibération de la Commission permanente du 10 juillet 2023 relative à la désaffectation et au déclassement du bâtiment de l'ancienne Sous-Préfecture de Saint-Malo ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale du 12 juillet 2024 ;

Exposé :

Le Département d'Ille-et-Vilaine est propriétaire du bâtiment situé 2 rue Toullier à Saint-Malo (intra-muros) et anciennement Sous-Préfecture de Saint-Malo. Ce bâtiment, dont le dernier occupant était le Service pénitentiaire d'insertion et de probation, est aujourd'hui libre de toute occupation et n'est pas utilisé pour les services du Département.

Conformément à la convention qui lie le Département et Néotoa stipulant notamment que le Département « s'engage à porter à connaissance de Néotoa le patrimoine départemental (bâtiments et fonciers) (...) dont il n'a plus l'usage avant la mise en vente », ce bien a été proposé à l'office public de l'habitat. Cette même convention précise que « l'objectif est de favoriser la programmation de logements locatifs sociaux (...) et / ou de solutions d'hébergement de publics prioritaires du Département ».

Néotoa s'est montré intéressé par cette opportunité, et en lien avec le Département et la ville de Saint-Malo, propose que ce bâtiment accueille à terme un programme d'habitats d'inclusion par le logement de publics spécifiques.

Le projet compterait ainsi :

- 6 logements inclusifs pour des personnes en situation de handicap ;
- 5 logements à destination de jeunes actifs ou en insertion professionnelle (5 appartements, dont 2 en colocation) ;
- un espace commun en rez-de-cour, dont l'organisation et l'équipement sont à définir ;
- des locaux résidentiels communs en rez-de-chaussée et rez-de-cour.

Au regard des délais d'étude et de travaux, cette opération pourrait être livrée mi-2026.

Compte-tenu de l'intérêt patrimonial du bâtiment, il est proposé que le Département en conserve la propriété et qu'il soit mis à disposition de Néotoa via un bail emphytéotique administratif.

Le bail emphytéotique administratif est un contrat par lequel une collectivité locale loue un bien à un preneur, sur une durée de 18 à 99 ans, en lui conférant un droit réel immobilier sur le bâtiment loué. Ce type de bail permet de confier au preneur l'exécution d'une mission d'intérêt général - dans le cas présent, une opération de logements à vocation sociale - tout en lui accordant des droits réels de nature à lui assurer des conditions d'exploitation économique satisfaisantes et donc à favoriser le financement des ouvrages (entretien, réalisation).

En optant pour une emphytéose (plutôt qu'un bail de location classique), le propriétaire bailleur consent à louer son terrain à bas prix ; le preneur devant en contrepartie, faire des travaux de nature à augmenter la valeur du bien.

Le Pôle d'évaluation domaniale, dont l'avis du 12 juillet 2024 est joint en annexe, a estimé la valeur locative du bâtiment à 34 600 euros par an.

Dans le cas présent, étant donné la nature du preneur (un office public de l'habitat poursuivant une mission d'intérêt général) et la nature sociale de l'opération (des logements locatifs sociaux réservés à des ménages à revenus modestes et / ou à destination de personnes en situation de handicap), le bail est proposé pour une redevance de 1 euro.

Par ailleurs, au vu des travaux de réhabilitation à entreprendre sur un tel bâtiment, situé intra-muros, dans un secteur des bâtiments de France et donc du coût du projet, Néotoa sollicite une durée de bail emphytéotique administratif de 99 ans, afin que son opération soit équilibrée financièrement.

A l'issue de ce bail, Néotoa devra restituer les lieux, sans pouvoir demander d'indemnités au Département.

Cette mise à disposition permettra ainsi à Néotoa et à la ville de Saint-Malo d'offrir des logements à vocation sociale dans un secteur à forte demande, tout en valorisant le bâtiment et en le maintenant dans le patrimoine départemental.

La rédaction de ce bail emphytéotique administratif est confiée à l'office notarial Vauban Notaires de Saint-Malo.

Décide :

- **d'autoriser le Président à mettre à disposition de Néotoa l'ancienne Sous-Préfecture de Saint-Malo, située 2 rue Toullier à Saint-Malo et édifiée sur les parcelles AC4 et AC297, sous la forme d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 99 ans et pour une redevance, sur la durée du bail, d'un euro symbolique ;**
- **d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout acte (promesse, bail emphytéotique notamment) et tout document relatif au bail emphytéotique, dont la rédaction est confiée à l'office notarial Vauban Notaires, situé à Saint-Malo.**

Vote :

Pour : 53

Contre : 0

Abstentions : 0

Ne prend pas part au vote : M. COULOMBEL

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en préfecture le :

4 décembre 2024

ID: CP20242978

Pour extrait conforme