

A

Acquisition, par voie d'expropriation, d'un immeuble  
sis à Nantes, 2 rue du Commandant Charcot  
(immeuble destiné à l'installation des Services  
d'Arrondissement)

Lettre S.N.C.F. au M.T.P. C.A. 4. 7.45 10 VI  
18. 7.45

Acquisition, par voie d'expropriation, d'un immeuble à Nantes, 2, rue du Commandant Charcot

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Le Président  
du Conseil d'Administration

Paris, le 18 juillet 1945

- C O P I E -

Comme suite à la décision du  
Conseil du 4 juillet 1945.

-----  
Région de l'Ouest  
Ligne de Tours à Nantes  
Commune de Nantes  
Acquisition d'un immeuble pour  
l'installation des Services  
d'Arrondissement  
-----

Monsieur le Ministre,

En raison de l'exiguïté de la gare de Nantes-Orléans, la Compagnie du P.O. avait dû installer ses services d'Arrondissement dans des immeubles loués dans la ville de Nantes, 2 quai du Commandant Charcot pour l'Exploitation, 19, rue du Moulin pour la Voie, rue Georges Clémenceau pour la Traction.

L'Arrondissement Traction fut supprimé en 1934 en raison du transfert de la ligne de Savenay à Landerneau au Réseau de l'Etat.

En 1936, l'Arrondissement de l'Exploitation était installé dans le bâtiment de la gare et l'Arrondissement de la Voie le remplaça 2 quai du Commandant Charcot.

Lors de la création de la S.N.C.F., les services d'Arrondissement des Chemins de fer de l'Etat et de la Compagnie du P.O. furent réunis, mais ne purent occuper les locaux de la gare Etat trop éloignés du centre du trafic ferroviaire et ils demeurèrent en place.

En 1941, il apparut nécessaire de regrouper les arrondissements dans l'immeuble 2 quai du Commandant Charcot appartenant à M. LEROUX et, à cet effet, plusieurs appartements réquisitionnés furent transformés en bureaux. Le régulateur et le poste de commandement qui étaient en gare furent en outre installés dans ce même immeuble.

Enfin, en 1944 l'Arrondissement Traction, dont le rétablissement s'imposait, fut installé également 2 quai du Commandant Charcot, de sorte qu'actuellement la S.N.C.F. occupe la totalité de l'immeuble, à l'exception d'une officine de pharmacie dans une partie du rez-de-chaussée. Nos dépenses d'aménagement ont dépassé un million.

Aujourd'hui nos Services ne peuvent, même pour partie, réintégrer la gare qui a souffert des bombardements et doit être démolie. Il y a donc lieu d'envisager leur installation définitive dans un immeuble qui n'est séparé de la gare que par le quai et se trouve maintenant adapté à nos besoins.

Mais, en dehors des locaux loués depuis 1914, ceux qui constituent la plus grande partie de l'immeuble ont été réquisitionnés

.....

Monsieur le Ministre des Travaux Publics et des Transports, Direction  
Générale des Chemins de fer et des Transports, 3ème Bureau.-

et nous devons les libérer lors de la levée de la réquisition ou, au plus tard, à la fin des hostilités. Tel est déjà le cas d'un appartement de 5 pièces pour lequel le locataire a obtenu la levée de la réquisition à la date du 11 décembre 1948 sans qu'il ait toutefois, jusqu'à présent, exigé notre départ.

Outre le bâtiment en bordure du quai du Commandant Charcot, la propriété LEECUX comprend en arrière un hangar utilisé par un locataire comme garage et sur la rue Richebourg une petite construction d'un étage complètement détruite par bombardement.

Nos Services étant actuellement à l'étroit dans l'immeuble du quai Charcot il conviendrait d'acquérir également le reste de la propriété sur lequel de nouveaux bâtiments pourraient être édifiés.

En conséquence, nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir autoriser la S.N.C.F. à poursuivre l'expropriation dudit immeuble sis à Nantes 2 quai du Commandant Charcot et 9 rue Richebourg, comme suite et complément des travaux primitivement déclarés d'utilité publique pour la construction de la ligne de Tours à Nantes et à St-Nazaire.

Cet immeuble, d'une surface de 10 a, 10 ca, indiqué par une teinte rose sur le plan ci-joint, est inscrit sous le n° 1 du plan parcellaire du chemin de fer, section N n° 377 P du cadastre de la Commune de Nantes, lieudit n° 1.

La Direction des Domaines de Nantes estime à la somme de 3.300.000 fr le montant de l'indemnité susceptible d'être accordée au propriétaire.

La dépense évaluée à :

Principal .....	3.300.000 fr
Eviction des locataires .....	200.000 fr
Frais de procédure, intérêts et aléas .....	500.000 fr
	<hr/>
Ensemble .....	4.000.000 fr

serait imputée au compte des travaux complémentaires de premier établissement.

L'immeuble serait incorporé au domaine public du Chemin de fer et ferait l'objet du bornage supplémentaire prévu par l'article 31 du cahier des charges des lignes exploitées par la S.N.C.F.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments de haute considération.

Le Président du Conseil d'Administration,

Signé : FOURNIER.

4 juillet 1945

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration  
du 4 juillet 1945

QUESTION VI - Acquisition d'un immeuble à Nantes

P.V. (p.10)

M. LE PRESIDENT expose que les Services occupent actuellement - pour partie, en vertu d'un bail et, pour le surplus, par voie de réquisition - la presque totalité des locaux d'un immeuble situé à Nantes, 2 quai du Commandant Charcot.

La S.N.C.F. a demandé le renouvellement de son bail dans les formes légales. Mais le prix de location demandé par le propriétaire est de 100.000 fr. En vue de consolider cette occupation que les besoins de l'exploitation rendent nécessaire et pour laquelle la S.N.C.F. a engagé des travaux importants d'aménagement, il est proposé de poursuivre l'acquisition de l'immeuble par voie d'expropriation.

La valeur actuelle est estimée par l'Administration des Domaines à 3.300.000 fr. Compte tenu des indemnités d'éviction à verser aux locataires et des frais divers, la dépense totale atteindrait 4 M. Elle serait imputée au compte des travaux complémentaires de premier établissement.

Après échange de vues auquel prennent part M. de TARDE, M. ARON, M. CLAUDON, M. MICHEL et M. LEMAIRE, le Conseil approuve l'acquisition.

SOCIETE. NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

Conseil d'Administration

Séance du 4 juillet 1945

VI - Acquisition d'un immeuble à Nantes.-

Pres

h. Am.

Clair

Miché

officier

N O T E

pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration

---

La Compagnie P.O. avait installé en 1914 les services de l'Arrondissement Exploitation dans un immeuble sis 2 quai du Commandant Charcot à Nantes, en face de la gare.

Cette location portait sur 5 pièces au rez-de-chaussée et les 14 pièces du 1er étage. Elle était faite pour 15 ans à partir du 25 décembre 1914 moyennant un loyer annuel de 5.500 fr + 285 fr de charges.

A la suite de la passation de divers avenants, la location a été prorogée jusqu'au 31 décembre 1944 et le loyer porté à 17.000 fr par an à partir du 24 juin 1937 + 1.000 fr de participation aux charges d'entretien.

L'immeuble comprend 4 étages, le dernier mansardé. Depuis 1941 les besoins des Arrondissements d'Exploitation et de Travaux, et le rétablissement en 1944 d'un arrondissement Traction nous ont amenés à occuper la totalité de l'immeuble, à l'exception des locaux de la pharmacie du rez-de-chaussée. Ces occupations supplémentaires, pour la plus grande partie, ont été obtenues par voie de réquisition et moyennant un loyer annuel de 49.757 fr 50.

En 1941, le Régulateur et le poste de Commandement de la gare de Nantes ont été installés dans cet immeuble.

Nous avons demandé le renouvellement de notre bail dans les formes légales. Le propriétaire, M. LEROUX, nous demande pour la totalité de l'immeuble (locaux de la pharmacie exclus) un loyer annuel de 100.000fr.

Le revenu locatif de l'ensemble était, avant-guerre, de 63.825<sup>f</sup> et l'Administration des Domaines l'estime, actuellement, entre 90.000 fr et 100.000 fr.

A défaut d'entente avec le propriétaire, le loyer serait fixé par la procédure d'arbitrage.

Les locaux que nous occupons dans l'immeuble, en sus de ceux compris dans notre bail, ont fait l'objet d'une réquisition qui a été levée en partie, et le locataire pourrait, semble-t-il, arriver à nous évincer.

D'autre part, la Région estime qu'elle ne peut envisager d'abandonner les locaux où, à grands frais, elle a installé le Régulateur et le poste de Commandement de la gare, et ne pourrait rétablir ces derniers dans les bâtiments actuels de la gare trop exigus et en partie détruits par les bombardements.

Les dépenses d'aménagement faites par la Région dans l'immeuble LEROUX dépassent 1.000.000 fr qui seraient ainsi perdues sans contrepartie si nous devions abandonner ce bâtiment.

La Région propose, en conséquence, de poursuivre l'expropriation de toute la propriété LEROUX, d'une surface totale de 10 ares 10, soit :

A/ un bâtiment principal élevé sur caves d'une surface bâtie de 523 m<sup>2</sup>: rez-de-chaussée comprenant une boutique et 2 appartements l'un de 3 pièces, l'autre de 6 pièces, 3 étages carrés de chacun 14 pièces; 1 grenier, 1 cour attenante.

B/ Le restant de la propriété a une façade de 16 m 40 sur la rue Richebourg; il comprenait 4 bâtiments annexes d'une surface de 327 m<sup>2</sup> qui ont été détruits par les bombardements.

Le bâtiment principal seul intact a été construit vers 1905. Il est en pierre de taille et de construction soignée, il a 33 m de façade sur le quai du Commandant Charcot, et 10 m 70 sur la rue Stanislas Baudry.

La valeur actuelle de la totalité de la propriété est estimée par l'Administration des Domaines à 3.300.000 fr, compte tenu des frais de remploi de 25 %. Dans cette somme n'est pas comprise l'indemnité pour dommages de guerre susceptible d'être allouée au propriétaire pour les locaux détruits par les bombardements.

La Région estime la dépense totale d'acquisition à :

principal.....	3.300.000 fr
éviction des locataires.....	200.000
frais de procédure, intérêts et aléas....	<u>500.000</u>
soit au total.....	4.000.000 fr

qui seraient imputés au compte des Travaux Complémentaires de premier établissement.

La Région envisage de conserver dans les lieux le pharmacien pour éviter son éviction qui serait très coûteuse.

Il est, étant donné l'importance des travaux déjà effectués dans l'immeuble, proposé au Conseil d'Administration d'approuver son acquisition, par voie d'expropriation.

Le Secrétaire Général  
VAGOGNE.