



Finances – Economie – Emploi  
Formation et Chambres consulaires

**OBJET : Contrat d'occupation 2024-2029 de la gare de Châteaubriant pour la maison de la mobilité**

## E X P O S É

Par délibération en date du 14 novembre 2019, le conseil communautaire a décidé de créer une maison de la mobilité sur le pôle d'échanges multimodal de la gare de Châteaubriant et d'adopter une convention particulière portant sur l'occupation d'espaces en gare de Châteaubriant non constitutive de droits réels sur une surface de 14 m<sup>2</sup> pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 avec SNCF Gares et Connexions.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le conseil communautaire a adopté un avenant n°1 étendant la surface à 35 m<sup>2</sup> en ajoutant à la pièce dédiée au guichet de la billetterie un bureau attenant qui est occupé par l'agent chargé des réservations du transport à la demande Aléop.

Le guichet multimodal de la maison de la mobilité tenu par deux agents de la communauté de communes assure l'information des usagers sur l'offre de déplacements sur le territoire, les réservations de trajets en transport à la demande Aléop et la vente de billets SNCF. Il couvre ainsi les trois grands volets suivants :

- Transports collectifs : lignes ferroviaires, lignes régulières d'autocars, transport à la demande ;
- Mobilités actives : vélo, vélo à assistance électrique, marche à pied ;
- Automobiles partagées : covoiturage, autopartage, autostop organisé.

Le hall de la gare a été doté d'un accès wifi gratuit et équipé de deux grands écrans d'information sur l'offre tarifaire et la présentation des atouts du territoire intercommunal.

Depuis son ouverture au public le 2 décembre 2019 jusqu'au 30 novembre 2024, la maison de la mobilité a renseigné 50 599 usagers et vendu 44 790 billets de trains au guichet. En juillet 2024, elle a établi un nouveau record mensuel de vente avec 1 131 billets de trains distribués au guichet.

Suite à un appel à manifestation d'intérêt, la candidature de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été retenue par SNCF Gares et Connexions pour poursuivre le fonctionnement de la maison de la mobilité dans la gare de Châteaubriant sur une nouvelle période de 5 ans.

SNCF Gares et Connexions propose un contrat particulier portant occupation d'un espace en gare de Châteaubriant non constitutive de droits réels jusqu'au 30 novembre 2029 avec un montant de redevance de 2 275 € HT par an, un forfait de charges liées à l'utilisation des parties communes de 750 € HT par an et un forfait de 150 € d'impôts et taxes par an. Ce contrat est joint en annexe à la présente délibération.

Le plan de financement prévisionnel du fonctionnement du guichet multimodal est le suivant (hors billetterie) :

Dépenses de fonctionnement annuelles TTC		Recettes de fonctionnement annuelles	
Frais de personnel	70 000 €	Union européenne via le programme LEADER	50 400 €
Redevance et charges occupation gare	3 810 €		
Frais de télécommunication et petites fournitures	1 190 €	Recettes SNCF (commission sur vente billets)	12 000 €
		Communauté de Communes Châteaubriant-Derval	12 600 €
Total	75 000 €		75 000 €

La communauté de communes s'engage à assumer un autofinancement supérieur à celui indiqué ci-dessus, dans la limite des crédits inscrits, dans le cas où les recettes de commission sur vente de billets SNCF et la subvention accordée seraient inférieures à celles mentionnées.

Ce dossier a été examiné lors de la Commission « Finances – Economie – Emploi - Formation et Chambres consulaires » réunie le 3 décembre dernier.

### D É C I S I O N

Compte tenu de ces éléments, le conseil communautaire décide :

- d'adopter le contrat particulier portant occupation d'un espace en gare de Châteaubriant non constitutive de droits réels pour une durée de cinq (5) ans soit jusqu'au 30 novembre 2029 ;
- de solliciter une subvention de l'Union européenne au titre du FEADER LEADER 2023-2027 pour le fonctionnement de la maison de la mobilité ;

- de déléguer au bureau communautaire le soin d'examiner et d'adopter tout avenant au contrat d'occupation ci-dessus et toute modification du plan de financement ;
- d'autoriser M. le Président ou le M. Vice-Président délégué à signer les documents correspondants.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,  
Le 12 décembre 2024

La secrétaire de séance

Lucie PAUL

Le Président

Alain HUNAULT

AR-Préfecture

044-200072726-20241213-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-12-2024

Publication le : 13-12-2024

Conseil Communautaire du 12 c



Le Président,

Alain HUNAULT



**CONTRAT PARTICULIER  
PORTANT OCCUPATION D'UN ESPACE  
EN GARE DE CHÂTEAUBRIANT  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS  
N° Contrat : A-009079**

**ENTRE**

**SNCF Gares & Connexions**, Société anonyme au capital de 213 710 030,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le N°507 523 801, dont le siège social se trouve au 16, avenue d'Ivry, 75013 Paris, représentée à l'effet des présentes par Mr Jean-Luc Bouhadana, directeur de la direction régionale Centre Ouest ; élisant domicile au 107 Avenue Fréville 35200 Rennes, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « **GARES & CONNEXIONS** »,

d'une part,

**ET**

**La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval**, située 5 Rue Gabriel Delatour, BP 2023 44146 Châteaubriant Cedex, représentée par Monsieur Alain HUNAUULT, Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

d'autre part.

GARES & CONNEXIONS et **La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval** étant désignées individuellement par « **la Partie** » et ensemble par « **les Parties** ».

## PREAMBULE

Il est ici précisé qu'en application des articles L2111-9 5° et L2111-9-1 du Code des transports, dans leur rédaction issue de la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, les activités de gestion de gares voyageurs exercées par Gares & Connexions, direction autonome des gares de SNCF Mobilités, sont, depuis le 1er janvier 2020, transférées à la société SNCF Gares & Connexions, filiale de SNCF RESEAU dotée d'une autonomie organisationnelle, décisionnelle et financière, constituée sous forme de société anonyme.

Dans cette optique, SNCF Gares & Connexions, s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de remise à niveau, de réhumanisation et de valorisation commerciale des gares avec pour objectif d'accompagner le développement de son activité, d'améliorer le confort et le service rendu aux clients et d'y développer l'offre commerciale.

SNCF Gares & Connexions renforce continuellement la présence de commerces, services, espaces de travail et d'information, et toutes autres activités qui facilitent la vie et les trajets quotidiens des usagers et des voyageurs.

SNCF Gares & Connexions contribue également à la revitalisation économique des territoires par le développement d'une offre diversifiée de services en gare pour renforcer l'attractivité et l'activité des Villes.

Pour cela, SNCF Gares & Connexions a décidé de proposer les surfaces vacantes à l'intérieur comme à l'extérieur de la Gare aux entrepreneurs de tous types, collectivités comme acteurs locaux, afin qu'ils puissent y développer des projets innovants et utiles à la collectivité.

Dans ce cadre, il a été publié sur le site internet de Place de la Gare une annonce pour la mise à disposition d'un local de 35 m<sup>2</sup> en gare de Châteaubriant. **La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval**, a alors remis une offre et s'est vu consentir le présent contrat.

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, toute occupation en vue d'une exploitation économique est soumise à procédure de publicité et de sélection préalable. La délivrance du présent titre d'occupation a fait l'objet d'une procédure de consultation sur le site PLACE DE LA GARE.

Après clôture de la publication le 31/10/2024, Gares & Connexions a retenu l'offre de **La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval**, déposée le 25/10/2024, afin de développer une activité de Maison de la Mobilité car répondant davantage aux attentes de Gares & Connexions pour cet emplacement dans le cadre de sa politique de valorisation des gares.

## CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le présent contrat particulier (ci-après désigné « **le Contrat** ») est assujéti aux « *Conditions générales d'occupation non constitutive de droits réels d'espaces ou de locaux en gare dépendant du domaine public ferroviaire (édition du 25 février 2020)* » ci- après dénommées **Conditions générales**, qui sont annexées au Contrat (**Annexe n° 1**).

**L'ensemble des dispositions ci-après complète, modifie ou déroge celles contenues dans les Conditions générales.**

### **Article 1 : Désignation du Bien occupé**

Le Bien mis à disposition est situé en gare de Châteaubriant soit une surface contractuelle totale de 35 m<sup>2</sup> environ.

Ledit Bien figure sur le plan ci-annexé (**Annexe n° 2**).

Renseignements GARES & CONNEXIONS :

- unité topographique : 004289K
- bâtiment n°001p
- locaux 043 (21 m<sup>2</sup>) et 044 (14 m<sup>2</sup>)

Un état des lieux du Bien dressé contradictoirement entre l'Occupant et GARES & CONNEXIONS ou son représentant, à la date de la mise à disposition du Bien est annexé ci-après (**Annexe n° 7**). En cas d'absence de l'Occupant à la date fixée pour l'établissement de l'état des lieux, un état des lieux sera dressé par un huissier de justice aux frais de l'Occupant. Il sera annexé par lettre valant avenant par GARES & CONNEXIONS à l'Occupant

### **Article 2 : Activité autorisée**

Activité autorisée à titre principal : Guichet multimodal qui assurera une information et une vente de billets élargies à toute l'offre de mobilité du territoire intercommunal sur les trois grands volets suivants :

- Transports collectifs (lignes ferroviaires, lignes régulières d'autocars, TAD)
- Mobilités actives (vélo, marche à pied)
- Automobiles partagées (covoiturage, autopartage).

### **Article 3 : Durée et date d'effet du Contrat**

Le Contrat est consenti pour une durée ferme de cinq (5) ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024 pour se terminer le 30 novembre 2029.

Au terme de cette durée, l'Occupant ne pourra prétendre au renouvellement tacite du Contrat.

## **Article 4 : Redevance**

### **4.1 Montant de la redevance**

Par principe toute occupation donne lieu au paiement d'une redevance domaniale tenant compte des avantages de toute natures procurés à l'occupant.

L'Occupant est redevable à l'égard de GARES & CONNEXIONS d'une redevance annuelle de 2 275 (deux mille deux cent soixante-quinze) euros hors taxes/ hors charges.

### **4.2. Indexation**

La Redevance fixe annuelle est indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Présent Contrat, selon l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires -ILAT.

Pour la première fois l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la date de mise à disposition de l'Emplacement, l'indice de comparaison sera le dernier indice publié du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour indice de référence, le dernier indice [ILAT] connu à la précédente date anniversaire de prise d'effet du contrat, l'indice de comparaison étant l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si pour une raison quelconque, l'indice défini aux Conditions Particulières venait à disparaître ou ne pouvait recevoir application, il serait remplacé par un indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par elles.

Le simple fait pour SNCF Gares et Connexions de n'avoir pas effectué l'indexation de la redevance fixe annuelle ne vaudra pas renonciation à celle-ci.

### **4.3 Modalité de paiement**

La redevance est facturée à l'Occupant pour la première fois le 13/10/2024, date de mise à disposition du Bien, et est payable trimestriellement et à terme à échoir, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

La facture sera adressée par RETAIL & CONNEXIONS, société anonyme au capital de 760 000,00 € dont le siège social se trouve au 16 avenue d'Ivry – 75013 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 341 826 782, agissant en qualité de mandataire exclusif pour la gestion et la commercialisation des espaces commerciaux en gare en vertu d'un contrat de mandat lui confiant notamment la mission de suivre l'exécution des contrats d'occupation, de facturer et recouvrer les redevances d'occupation et de procéder en cas de non-respect d'une obligation contractuelles aux rappels, poursuites et mises en demeure nécessaires.

## **Article 5 : Droit de passage**

En cas de besoin, SNCF Gares & Connexions conserve un droit de visite et de passage pour l'accès à des équipements : grenier, comble, toiture, installations techniques, horloge, télécom...

Ce droit de passage fera l'objet d'un délai de prévenance entre 48h et 24h auprès de l'occupant.

## **Article 7 : Montant du forfait de charges liées à l'utilisation des parties communes et/ou des charges privatives**

### ***7.1 Montant du forfait de charges liées à l'utilisation des parties communes***

Montant du forfait de charges : 750€ (Sept cent cinquante euros) HT/ an.

Date de première facturation : à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024, date de mise à disposition du Bien.

Ce forfait est facturé et indexé dans les mêmes conditions que la redevance.

### ***7.2 Charges privatives***

L'occupant acquitte lui-même ses charges privatives auprès de ses fournisseurs (internet, ménage, téléphone).

## **Article 8 : Montant du dépôt de garantie**

Cet article fait l'objet d'une dérogation aux conditions générales d'occupation (article 20 des CGO)

## **Article 9 : Impôts et taxes**

Le montant annuel du forfait est fixé à 150€ hors taxes.

Il sera indexé dans les mêmes conditions que la redevance.

## **Article 10 : Montants à garantir au titre des assurances**

Assurance de Chose :

Montant à garantir : 87 570 € par sinistre

Assurances Risque de Voisinage :

Montant à garantir : 750 000 € par sinistre

Il est rappelé conformément à l'article 29.5 des **Conditions générales**, que préalablement à la mise à disposition du Bien, l'Occupant doit remettre à GARES & CONNEXIONS une / des attestation(s) complétée(s) et signée(s) par son ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurance distinctes. Ces attestations sont annexées ci-après (**Annexe n° 4**).

## **Article 11 : Frais d'étude et de constitution de dossier**

L'Occupant est dispensé de payer des frais d'études et de constitution de dossier

## **Article 12 : Paiement**

L'occupant se libèrera des sommes dues au titre de l'exécution du Contrat en faisant porter le montant au crédit du compte bancaire suivant (joindre un RIB) :

Compte ouvert au nom de : Retail & Connexions

Domiciliation : AGENCE PARIS CHATELET ENTR (03630)

Code banque : 30003

Code guichet : 03630

N° de compte : 00020025595

Clé RIB : 81

IBAN : FR76 3000 3036 3000 0200 2559 581

BIC : SOGEFRPP

## **Article 13 : Information environnementale**

### **13.1 Information sur les risques environnementaux**

#### **Etat des risques et pollutions**

Le présent article et l'Etat des Risques et Pollutions ci-annexé ont été élaborés conformément à la réglementation en vigueur et sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et documents de référence qui s'y rattachent, consultables en mairie ou en préfecture

#### **Information sur les risques naturels, miniers et technologiques et sur le zonage de sismicité**

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement issu de la Loi du 30 juillet 2003, modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, modifié par Ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016, modifié par l'arrêté du 13 juillet 2018, SNCF Gares & Connexions déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature du Présent Contrat, les informations relatives aux risques naturels, miniers et technologiques auxquels est exposé l'Emplacement ainsi que les informations relatives au zonage réglementaire de la sismicité de la commune dans laquelle est situé l'Emplacement sont reprises dans l'état annexé au Présent Contrat.

#### **Information sur les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique**

En application des dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, SNCF Gares et Connexions déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, la commune dans laquelle est situé l'Emplacements a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle minière ou technologique repris en annexe 4.

Compte tenu de son régime d'assurance, SNCF Gares et Connexions déclare que l'emplacement mis à disposition n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (articles L. 125-2 du Code des Assurances) minier ou technologique (article L. 128-2 du Code des Assurances).

Par suite de ces déclarations, l'Occupant reconnaît avoir été informé de l'Etat des Risques et Pollution auxquels se trouve exposé l'emplacement mis à disposition et en faire son affaire personnelle sans recours contre SNCF Gares et Connexions.

## **Information relative à la pollution des sols**

SNCF Gares & Connexions déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, les informations relatives au secteur d'information sur les sols (SIS) concernant le terrain sur lequel est situé le ou les Emplacements sont reprises dans l'état annexé au Présent Contrat.

## **Article 14 : Election de domicile**

GARES & CONNEXIONS fait élection de domicile au 107 avenue Henri Fréville 35200 Rennes

L'Occupant fait élection de domicile : 5 rue Gabriel Delatour 44110 Châteaubriant

## **Article 15 : Contacts**

Pour l'Occupant :

Monsieur Michel EVAIN

Directeur Pôle Aménagement du Territoire et Environnement

[michel.evain@cc-chateaubriant-derval.fr](mailto:michel.evain@cc-chateaubriant-derval.fr)

02.40.81.84.09 / 06.32.79.10.21

Pour SNCF :

gestionimmobiliereco@sncf.fr

Monsieur Cédric DAVIAU

Gestionnaire Patrimoine & Valorisation des Gares Pays de La Loire

SNCF Gares & Connexions

Direction des gares Pays de la Loire – Pôle Clients & Patrimoine

27, boulevard de Stalingrad – 44000 Nantes Cedex 01

Mobile : +33 (0) 6.11.19.48.58

[cedric.daviau@sncf.fr](mailto:cedric.daviau@sncf.fr)

Fait à :

Le :

Pour GARES & CONNEXIONS  
Le Directeur régional Centre Ouest  
Communes

Pour l'Occupant  
Le Président de la Communauté de

Châteaubriant-Derval

Jean-Luc BOUHADANA

Alain HUNAULT

**Annexes :**

Annexe n° 1 : Conditions générales d'occupation non constitutive de droits réels d'espaces ou de locaux en gare dépendant du domaine public ferroviaire du 25 février 2020

Annexe n° 2 : Plan

Annexe n° 3 : Devis descriptif estimatif [si travaux d'aménagement réalisés par l'Occupant]

Annexe n° 4 : Attestation des polices d'assurance

Annexe n° 5 : Etat risques et pollutions

Annexe n° 6 : Règlement intérieur « Occupant »

Annexe n° 7 : Etat des lieux

Annexe n° 8 : Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales



## Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant–Derval se sont réunis à Châteaubriant – au siège de la communauté de communes- sur convocation adressée le cinq décembre deux mille vingt-quatre et sous la Présidence de M. Alain HUNAUT.

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Matthieu HAMARD	X				
CHATEAUBRIANT	M. Alain HUNAUT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI			X	P	Mme Catherine CIRON
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU	X				
	Mme Claudie SONNET	X				
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL			X	P	M. Elias AMIOUNI
	M. Jean-Luc MARSOLLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
	M. François-Xavier LE HECHO			X	P	Mme Catherine LE HÉCHO
DERVAL	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY	X				
	M. Michel HORHANT	X				
	Mme Laurence LE BIHAN	X				
ERBRAY	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
	Mme Lucie PAUL	X				
FERCE	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ	Mme Béatrice PIERRISNARD	X				
	M. Sylvain HAMON			X	P	Mme Béatrice PIERRISNARD
JANS	Mme Marie-Irène BOUIN	X				
	M. Franck DELAMARRE			X		
JUIGNE DES MOUTIERS	Mme Brigitte MAISON	X				

LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	X				
LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	X				
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	X				
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	X				
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	X				
LA MEILLERAYE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN	X				
	M. Jean-Yves GICQUEL			X		
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	X				
	Mme Annette PIÉTIN			X		
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	X				
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Olivier POIRIER	X				
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX	X				
	Mme Catherine LE HECHO	X				
RUFFIGNE	Mme Anita BONNIER	X				
SAINT AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	X				
	Mme Marie-Paule SECHET			X	P	M. Daniel RABU
SAINT JULIEN DE VOUVANTES	M. Jean-Michel CHEVALIER		X			
SAINT VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU	X				
	Mme Marie-Anne LAILLET	X				
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY			X	P	Mme Martine CHEVALIER
	Mme Martine CHEVALIER	X				
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	X				
	Mme Nathalie PIGRÉE	X				
SOULVACHE	M. Didier PAITIER			X		
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT			X	P	M. Alain GUILLOIS

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20241213-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-12-2024

Publication le : 13-12-2024



Le Président,

Alain HUNAUT