



Ville de Bernay
Délibération : 14
Conseil du 26 février 2021

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 26 FEVRIER 2021 -

Délibération n° 14-2021

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux-mille-vingt-et-un, le vingt-six février à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Madame Marie-Lyne VAGNER, maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Gérard LEMERCIER, Sara FERAUD, Mickaël PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Guillaume WIENER, Françoise TURMEL, Pascal SÉJOURNÉ, Claudine HEUDE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Chantal HERVIEU, Julien LEFEVRE, Ulrich SCHLUMBERGER, Valérie BRANLOT, Sébastien LERAT, Sandrine BOZEC, Pascal DIDTSCH, Nathalie PERRET, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Céline MENANT à Pascal SÉJOURNÉ, Dominique BÉTOURNÉ à Marie-Lyne VAGNER, François VANFLETEREN à Sébastien LERAT, Claire PITETTE à Ulrich SCHLUMBERGER.

Date de la convocation : 19 février 2021.

Mickaël PEREIRA est nommé secrétaire de séance.

Objet :

DESAFFECTATION SUIVIE DU DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET INTEGRATION AU DOMAINE PRIVE D'UNE PARCELLE CADASTREE AK 26 ET CESSION A L'ENTREPRISE TDF

EXPOSÉ DES MOTIFS :

La Ville de Bernay est propriétaire d'un château d'eau désaffecté situé à l'angle de l'avenue de l'Europe et l'avenue du Stade sur une partie de la parcelle AK25 et sur la parcelle AK26 d'environ 153 m² et a conclu avec l'entreprise TDF un bail de location pour de 12 ans c'est-à-dire du 23 novembre 2016 au 23 novembre 2028 pour un loyer annuel de 19 500 euros. Sur ce château d'eau, existent un pylône d'une hauteur de 15 mètres et des antennes en acrotères appartenant à TDF.

Sur ce château d'eau désaffecté, TDF a installé une antenne (pylône). TDF émet des ondes et loue des emplacements sur son antenne à Towercast, aux services dits d'intérêt général (SAMU, gendarmerie, pompiers...) et à trois opérateurs de téléphonie.

Par délibération n° 79-2020 en date du 06 novembre 2020, le conseil municipal a délibéré pour la cession de la parcelle AK 26 à l'entreprise TDF, comprenant un château d'eau désaffecté et un local technique, rue du Stade et Avenue de l'Europe.

Un oubli de parcelle, correspondant à la division parcellaire de la parcelle cadastrale AK 25 pour une superficie de 90m², est intervenue dans la rédaction de la délibération n° 79-2020 du 06 novembre 2020.

En effet, la parcelle cadastrée AK 26 d'une superficie de 63m² correspond uniquement à l'emprise du château d'eau, alors que la délibération fait part d'une cession d'un château d'eau, d'un terrain d'une surface de 195m² sur lequel se trouve un local technique.

Le bénéficiaire, TDF, a procédé à la division parcellaire de la parcelle communale cadastrée AK 25 d'une superficie totale de 2454m² afin d'en acquérir 90m².

L'avis du Domaine formulé le 16 octobre 2020, figurant en annexe 1 de la présente délibération, estime le prix de ce château d'eau à 210 000 € nets vendeur.

Afin que cette vente puisse se réaliser, conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il est nécessaire de procéder à la désaffectation de ce bien immobilier et à son déclassement du domaine public communal pour l'intégrer dans le domaine privé communal aux fins de vente.

Il est donc demandé aux membres du Conseil municipal d'abroger la délibération n°79-2020 en date du 06 novembre 2020, de constater la désaffectation de la parcelle concernée et de prononcer son déclassement du domaine public communal ainsi que son intégration dans le domaine privé communal.

Il est également proposé aux membres du conseil municipal :

- De céder au profit de TDF une partie de la parcelle communale cadastrée AK 25, d'une surface de 90m² et la parcelle communale cadastrée AK 26, d'une surface de 63m² ; comprenant un château d'eau désaffecté et un local technique de 15 m², pour un montant de 210 000 € nets vendeur, les frais de l'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur tout comme les diagnostics nécessaires à la vente.

DÉLIBÉRATION :

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1311-1 ;
- VU le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 3111-1 et L. 3112-4 ;
- VU l'avis des Domaines en date du 16 octobre 2020
- VU la délibération du conseil municipal de Bernay n°79-2020 en date du 6 novembre 2020 portant sur la cession de la parcelle AK 26 à l'entreprise TDF, comprenant un château désaffecté d'eau et un local technique ;
- VU l'avis favorable des membres de la commission « Développement territorial durable, amélioration du cadre de vie et tranquillité publique » qui s'est tenue le jeudi 28 janvier 2021.

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE A L'UNANIMITÉ :
(Abstentions : *Pascal SEJOURNÉ, Pascal DIDTSCH, Nathalie PERRET, Antonin PLANCHETTE, Sébastien LERAT*)

- **D'ABROGER** la délibération n°79-2020 du 06 novembre 2020 ;
- **DE CONSTATER** la désaffectation du domaine public du château d'eau et du local technique située sur une partie de la parcelle AK25 et sur la parcelle AK26 d'une superficie totale de 153 m², justifiée par l'interruption de toute mission de service public des bâtiments ;
- **DE PRONONCER** son déclassement du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal afin de pouvoir procéder à la vente ;
- **DE CONSENTIR** la cession de ces biens immobiliers au profit de la société TDF pour un montant de 210 000 € nets vendeur, charge à l'acquéreur de supporter les frais bornage, d'acte notarié et de clôture et tout autre frais relatif à ladite cession ;
-
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme

signé électroniquement le 02/03/2021,
par VAGNER Marie-Lyne, Maire



Annexe 1



**Direction générale
des Finances publiques**
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SEINE-MARITIME
21, QUAI JEAN MOULIN
76037 ROUEN CEDEX

| |
|---|
| Pôle d'évaluation domaine Téléphone : 02 32 18 81 81 Mail : direction-evaluation@sef.financespubliques.fr |
| POUR NOUS JOindre : |
| Affaire suivie par : Arôme GAYE Téléphone : 02 32 18 81 81 Courriel : arome.gaye@sef.financespubliques.fr Dép. DDF : sans Pôle de : 023203016V08 |

MADAME LE MAIRE
HÔTEL DE VILLE
PLACE GUSTAVE HÉON
27307 BERNAY

Rouen, le 16/10/2020

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : château d'eau désaffecté

Adresse du bien : avenue de l'Europe

Valeur vénale : cf § 11

1 – SERVICE CONSULTANT

Ville de Bernay

affaire suivie par : Olivier HAMON

2 – DATE

de consultation : 12/10/2020

de réception : 12/10/2020

de visite : sans

de dossier en état : 12/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un château d'eau désaffecté appartenant à la ville de Bernay au profit de TDF, titulaire d'un bail sur ce bien pour l'installation et l'exploitation d'une antenne en activité. Une proposition à 210 000 € a été faite par la Ville à TDF, qui l'a accepté ; celle-ci est fondée sur un équivalent des loyers restant à verser.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Sur la parcelle cadastrée AK 26 d'une contenance de 63 m², enclavée dans la parcelle AK 25 de 2 454 m² appartenant également à la commune de Bernay.

Un château d'eau désaffecté.

Une antenne de télécommunication a été installée à son sommet par TDF, titulaire d'un bail.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

Un bail de 12 ans est en cours avec TDF pour 19 500 €/an : du 23/11/2016 au 23/11/2028, reste 8 ans.

Sur ce château, TDF a installé une antenne. TDF émet et loue des emplacements à Towercast, aux services d'intérêt général (SAMU, pompiers, gendarmerie) et à 3 opérateurs de téléphonie.¹

6 – URBANISME – RÉSEAUX

/

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Les cessions de pylônes de télécommunication ou de châteaux d'eau sont rares ; la recherche de termes de comparaison est donc étendue au territoire national.

Ventes de châteaux d'eau :

-Niort (79) : 40 rue du Fief Trochet (ED 321 de 132 m²), la Ville a vendu le 17/05/2015 un château d'eau similaire à des particuliers pour 9 000 €. Ce bâtiment a depuis été transformé en gîte.

-Saint Pierre de Chignac (Dordogne) : le syndicat mixte a cédé à un particulier en 2016 pour 1 € un château d'eau sur 30 m² de terrain. Celui-ci est de nouveau à vendre 20 000 € ; le propriétaire justifie ce montant par le coût des diagnostics (amiante, plomb, structure...) qu'il a dû engager.

-Le Dezert (50) : le 28/09/2011 vente d'un château d'eau entre particuliers pour 4 700 € sur la parcelle ZK 5 de 290 m². Celui-ci avait été acheté 152 € le 23/06/2003. Était de nouveau mis en vente en 2018 pour 39 000 € (source : journaux locaux disponibles sur internet) mais ne semble pas avoir trouvé d'acquéreur.

Autres transactions de châteaux d'eau :

| commune | prix ou valeur d'apport | date | département | ref cadastrales |
|-------------|-------------------------|----------|-------------|-----------------|
| COURSAN | 30 961 € | 17/03/19 | 17 | VD14 |
| CHERISY | 23 417 € | 25/09/19 | 28 | ZN190 |
| CHAMPNIERS | 17 734 € | 05/03/19 | 16 | BP201 |
| TOUVERAC | 11 992 € | 04/03/19 | 16 | C1530 |
| CHASSORS | 22 437 € | 06/03/19 | 16 | C1272 |
| PAIMPOL | 21 400 € | 01/04/19 | 22 | ZK323 |
| LANRIVOARE | 16 457 € | 22/05/19 | 29 | C1080 |
| FLOUGASTEL- | 45 323 € | 26/06/19 | 29 | C1358 |

¹ Source in dossier de saisie.

| | | | | |
|----------------------------|----------|----------|----|-------|
| DAOUJAS | | | | |
| NEULAC | 16 835 € | 19/06/20 | 56 | YD264 |
| ST CARADEC | | | | |
| TREGOMEL | 10 717 € | 19/06/19 | 56 | ZE78 |
| GOURIN | 7 849 € | 19/06/20 | 56 | YB89 |
| CHANTEFE | 17 178 € | 22/01/20 | 35 | AS210 |
| ST ERBLON | 21 267 € | 22/01/20 | 35 | ZC87 |
| MESNIL ROCH | 23 683 € | 10/03/20 | 35 | E2425 |
| BOUGUENAIS | 46 096 € | 05/05/20 | 44 | CP302 |
| ORVAULT | 34 619 € | 05/05/20 | 44 | AW187 |
| ST ETIENNE DE MER MORTE | 35 509 € | 05/05/20 | 44 | ZN141 |
| MOUZEIL | 22 326 € | 05/05/20 | 44 | ZK111 |
| moyenne | 23 795 € | | | |

NB : la valeur des parcelles d'assises ne paraît pas devoir modifier significativement les prix de vente.

Par ailleurs, l'étude ci-après permet d'estimer le coût des équipements :

Tableau 6 : Gamme de coûts des équipements TNT

| Equipement | Coûts |
|--|--|
| Pylyène nu | De 2 000 (pylyène de 5m) à 15 000 EUR (pylyène de 35m) |
| Autre | Aux alentours de 2 000 EUR |
| Paratonnerre | Aux alentours de 1 500 EUR |
| Récepteur protégé par un pylône TNT voisin | De 5 000 à 15 000 EUR selon les fournisseurs (câbles et/ou câbles et pylône) pour 5 MUX Entre 20 000 et 25 000 EUR en moyenne |
| Récepteur alimenté par câble | De 25 000 à 50 000 EUR selon les fournisseurs pour 5 MUX |
| Matériels accessoires | De 2 500 à 4 000 EUR pour 5 MUX |

Source : DATO d'après fournisseurs

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Le bail en cours procure un revenu actualisable de 19 500 €/an à la Ville, sur une durée restante de 8 ans. La ville propose de retenir les loyers restant à percevoir sur la durée résiduelle du contrat arrondie à 10 ans, soit 210 000 €. L'intérêt du château d'eau est surtout dépendant de son potentiel d'accueil d'antennes et proportionnel à l'intérêt commercial de la zone couverte. Dans ces conditions, les loyers à percevoir sur la seule durée résiduelle du contrat d'occupation ne sont pas représentatifs d'une valeur vénale.

Par ailleurs, l'évaluation par la capitalisation du loyer constitue une méthode envisageable dès lors que le revenu est stable dans le temps ; néanmoins, aucun élément objectif ne permet d'approcher un taux de capitalisation par comparaison. Dans ces conditions, une approche par capitalisation du loyer restera contestable.

Le bien ne présente pas ou peu d'autre perspective économique viable ou d'usage que celui de support d'antenne. Dans un contexte de déploiement des antennes relais (4G, 5G), le château d'eau apparaît comme un point haut stratégique. Et ce d'autant que de nouveaux modules de transmissions à très haut débit sont susceptibles de se développer à moyen

terme.

Par ailleurs, le château d'eau peut potentiellement supporter un plus grand nombre d'antennes qu'un pylône, et la hauteur de l'édifice peut permettre à TDF l'économie du coût de création de pylônes disséminés sur une plus grande aire géographique.

TDF ne nous communique pas d'éléments objectifs et ou techniques permettant d'appréhender leur intérêt commercial à l'affaire, ni leur méthode habituelle pour chiffrer une telle acquisition.

En outre :

-À une question orale n°08995 du Sénateur Jean-Claude Frécon (Loire) relative à l'implantation d'antennes relais, le Secrétariat d'État auprès du Ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique précise (publication dans le JO Sénat du 17/12/2014 page 10424) que le coût d'installation d'un pylône s'élève à environ 100 000 €.

-La Banque des Territoires, dans un article du 24 mai 2017 intitulé « couverture mobile-la construction de pylônes mutualisés, un parcours du combattant pour les collectivités », précise que les diverses subventions applicables à la construction d'un pylône compensent environ 80 % du coût avec un plafond à 100 000 € en plaine.

-L'opérateur Bouygues Telecom a conclu en 2012 la vente et la gestion de 2 166 pylônes en France à Antin Infrastructure Partners pour 205 millions d'euros soit 94 644 €/pylône.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par postulat, un château d'eau de par sa capacité d'accueil total d'antennes (constat régulier > 15 antennes/château en Normandie), permet à minima l'économie de 2 ou 3 pylônes. Et avec un coût d'installation d'un pylône à environ 100 000 €, la valeur vénale du château d'eau par substitution se situerait entre 200 et 300 000€.

En conséquence, le prix de cession à 210 000 € envisagé par la Ville semble cohérent et n'appelle pas d'observation de la part du service.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 1 an.

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Valéry FOSSARD
Inspecteur Divisionnaire

n°2020-27056V1078 p5/5