



Ville de Bernay
Délibération : 24
Conseil du 6 novembre 2020

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 06 NOVEMBRE 2020 -

Délibération n° 79-2020

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux mille vingt, le six novembre 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, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Guillaume WIENER, Pascal SÉJOURNÉ, Claudine HEUDE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Céline MENANT, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Dominique BÉTOURNÉ, Julien LEFEVRE, Ulrich SCHLUMBERGER, Valérie BRANLOT, Sébastien LERAT, Sandrine BOZEC, François VANFLETEREN, Claire PITETTE, Pascal DIDTSCH, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Mickaël PEREIRA à Guillaume WIENER, Françoise TURMEL à Gérard LEMERCIER, Jérôme VARANGLE à Thierry JOSSÉ, Pierre JALET à Marie-Lyne VAGNER, Chantal HERVIEU à Laure BONMARTEL, Nathalie PERRET à Pascal DIDTSCH.

Absents : Mickaël PEREIRA, Françoise TURMEL, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Chantal HERVIEU, Nathalie PERRET.

Date de la convocation : 31 octobre 2020.

Pierre BIBET est nommé secrétaire de séance.

Objet :

**CESSION DE LA PARCELLE AK26 A L'ENTREPRISE TDF COMPRENANT UN
CHATEAU D'EAU DESAFFECTE ET UN LOCAL TECHNIQUE**

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 la parcelle AK26 d'environ 195 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.

TDF est une entreprise du secteur numérique et audiovisuel possédant une plateforme hertzienne multi-formats et multi-supports pour gérer et distribuer les contenus vidéo, audio et les données de ses clients vers tous types de récepteurs.

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.

TDF a manifesté son souhait d'acquérir cette parcelle AK26 d'environ 195 m² comprenant un château d'eau désaffecté et un local technique de 15 m², pour un prix d'achat de 210 000 € nets vendeur.

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.

Il est donc proposé aux membres du conseil municipal de céder à TDF cette parcelle AK26 d'environ 195 m² 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 ;

VU l'avis des Domaines en date du 16 octobre 2020 ;

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE A L'UNANIMITÉ :

(Abstentions : *Pascal DIDTSCH, Antonin PLANCHETTE, Nathalie PERRET par procuration donnée à Pascal DIDTSCH, Sébastien LERAT)*

- **DE VENDRE** à l'entreprise TDF, la parcelle AK26 située à l'angle de l'avenue de l'Europe et de l'avenue du Stade, comprenant un château d'eau désaffecté et un local technique de 15m², pour un montant de 210 000 € nets vendeur, les frais d'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur tout comme les diagnostics nécessaires à la vente ;
- **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 10/11/2020,
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 domaniale
Téléphone : 02 32 18 91 17
Mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL
Téléphone : 02 32 18 93 55
courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : sans
Réf. Lido : 2020-27056v1078

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

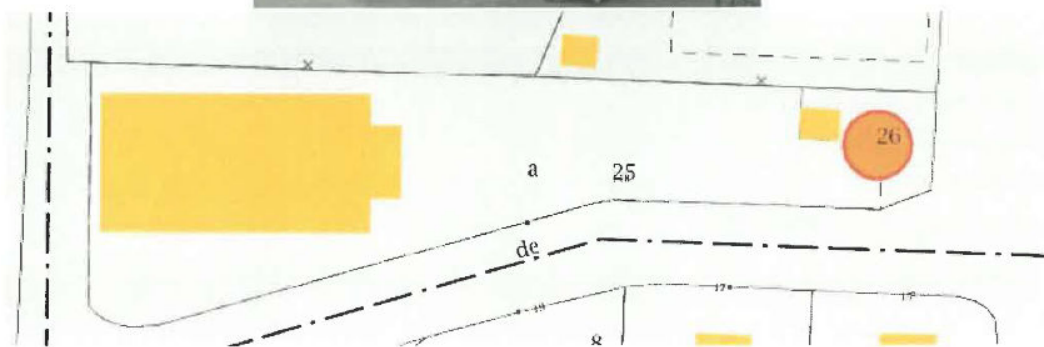
Cession d'un château d'eau désaffecté appartenant à la ville de Bernay au profit de TDF, titulaire d'un bail sur ce bien pour l'installation et l'exploitation d'une antenne en activité. Une proposition à 210 000 € a été faite par la Ville à TDF, qui l'a accepté ; celle-ci est fondée sur un équivalent 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 nouveaux 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 €	11/03/19	11	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
PLOUGASTEL-	45 323 €	26/08/19	29	CI358

¹ Source in dossier de saisine.

DAOULAS				
NEULAC	16 836 €	19/06/20	56	YD264
ST CARADEC TREGOMEL	10 717 €	19/06/19	56	ZE78
GOURIN	7 849 €	19/06/20	56	YB89
CHANTEPIE	17 178 €	22/01/20	35	AS210
ST ERBLON	21 767 €	22/01/20	35	ZC87
MESNIL ROCH	23 683 €	10/03/20	35	E2420
BOUGUENNAIS	48 096 €	05/05/20	44	CP702
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 : Gammas de coûts des équipements TNT

Equipement	Coûts
Pylône nu	De 2 500 (pylône de 9m) à 15 000 EUR (pylône de 36m)
Abris	Aux alentours de 7 000 EUR
Paratonnerre	Aux alentours de 1 500 EUR
Réémetteur piloté par un pylône TNT voisin	De 6 000 à 45 000 EUR selon les fournisseurs (certains intègrent la pose) pour 5 MUX Entre 20 000 et 25 000 EUR en moyenne
Réémetteur alimenté par satellite	De 20 000 à 50 000 EUR selon les fournisseurs pour 5 MUX
Maintenance/entretien	De 2 500 à 4 000 EUR/an pour 5 MUX

Source : IDATE 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