

DELIBERATION N° 20/2026
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 7 avril 2026

Sous la présidence de Djamel NEDJAR, Maire

Présents : M. NEDJAR, Mme MACKOWIAK, M. BOURÉ, Mme TIZNITI, M. MÉNIRI, Mme EL HAJOU, M. BOUTRY, Mme BOULET, M. DADDA, M. PROD'HOMME, Mme BION, M. RUBANY, M. JEGOUZO, M. NITOU SAMBA, Mme SARRAZIN, Mme JUMEL, M. MAILLARD, M. ENGUEHARD, M. BIRACH, Mme GAMRAOUI, Mme HAI, Mme DIOP, M. PEULVAST, M. SAHED, Mme LÉPINARD, Mme NAZEF, M. KOLOLO-SAMBA, Mme MAICHOUF.

Excusés et ont donné procuration : Mme BAYKAN à M. BOURÉ, Mme JAABIRI à Mme TIZNITI, M. FLORIN à Mme MAICHOUF.

Absents : M. DE SA TORRES, M. VELÉ.

Secrétaire de séance : Mme NAZEF.

Objet : **Vente d'une partie de la parcelle BH51 – Antenne relais**

Madame MACKOWIAK expose :

La commune de Limay est propriétaire de la parcelle BH 51, d'une superficie d'environ 5 043 m², située Avenue du Val, lieu-dit « Les Claies ». Cette parcelle est occupée par la voie d'accès à la déchèterie mais aussi par une antenne relais.

Cette antenne est exploitée par Orange et gérée par l'entreprise TOTEM.

Une convention portant occupation temporaire du domaine public a été signée le 23 janvier 2008 entre Orange et la commune, pour une durée de 12 ans renouvelable. La redevance a été fixée à 11 700€ par an.

Le gestionnaire de l'antenne a contacté la commune de Limay afin de se porter acquéreur de 60m² de la parcelle BH 51. Totem France souhaite devenir propriétaire des emplacements de ses antennes afin de sécuriser durablement leur implantation et garantir la souveraineté d'Orange sur sa couverture réseau.

Après négociation, un accord a été trouvé à hauteur de 122 000€ (soit l'équivalent de 10 ans de redevance).

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la convention portant occupation temporaire du domaine public pour l'implantation et l'exploitation d'une antenne sur la parcelle BH 51 signé le 23 janvier 2008,

VU l'avis des Domaines du 16 mars 2026 à un montant de 120 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

CONSIDERANT l'offre d'achat de Totem France reçue le 12 mars 2026 d'un montant de 122 000€,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Madame MACKOWIAK,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité :

ARTICLE 1 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou l'Adjoint au Maire délégué à cet effet, à signer tous les actes nécessaires et toutes pièces afférentes à la réalisation de la vente d'environ 60m² de la parcelle communale BH 51, au prix de 122 000 euros.

ARTICLE 2 : PRECISE que l'ensemble des frais liés à la cession seront à la charge de l'acquéreur (frais de division et de géomètre ainsi que frais de notaire).

ARTICLE 3 : DIT que la recette est inscrite au budget Ville 2026.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.

 Le Maire,
D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Affichée le 14 AVR. 2026

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Vente d'une partie de la parcelle BH 51 Antenne relais

Date de transmission de l'acte : 13/04/2026

Date de réception de l'accusé de
réception : 13/04/2026

Numéro de l'acte : DELIB-20-2026 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20260407-DELIB-20-2026-DE

Date de décision : 07/04/2026

Acte transmis par : Francine LIENHARD

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.2. Alienations

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 16 mars 2026

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 30 84 98 66

Réf. DS : 29768852

Réf. OSE : 2026-78335-15376

à
Commune de Limay

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Emprise de 60 m² à détacher de la parcelle BH 51 sur laquelle se trouve une antenne relais.

Adresse du bien :

Avenue du Val – 78520 LIMAY

Valeur :

120 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE LIMAY

affaire suivie par : Mme Mélissande BOURGEOIS (Responsable du service urbanisme, foncier et habitat)

2 - DATES

de consultation : 05/03/2026

le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:

le cas échéant, de visite de l'immeuble :

du dossier complet : 05/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession : ☒

Acquisition : amiable ☐
par voie de préemption ☐
par voie d'expropriation ☐

Prise à bail : ☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Limay souhaite céder, à la société Totem France, une emprise de terrain sur laquelle se trouve une antenne relais. La société Orange loue cette emprise de 30 m², comprenant l'installation de l'antenne relais, pour un montant de 11 700 €/an charges incluses à la commune depuis le 23/01/2008 pour une durée de 12 ans renouvelable.

Le gestionnaire de l'antenne a contacté la commune de Limay afin de se porter acquéreur d'une emprise de 60 m² de la parcelle BH 51, supportant l'antenne.

La commune souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale de cette emprise de 60 m². Un prix négocié de 120 000 € HT a été convenu entre la commune de Limay et la société Totem.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Limay, au nord du département Yvelines, en bord de Seine. La commune est limitrophe à la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. Elle compte environ 17 900 habitants et elle est membre de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO), dénombant près de 433 000 habitants.

La commune est proche de l'autoroute A 13 et est desservie par la ligne J du transilien.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'emprise est située avenue du Val, au nord-est de la commune de Limay sur la parcelle BH 51 dans la zone industrielle de Limay-Porcheville, à proximité de la déchetterie.

4.3. Références cadastrales

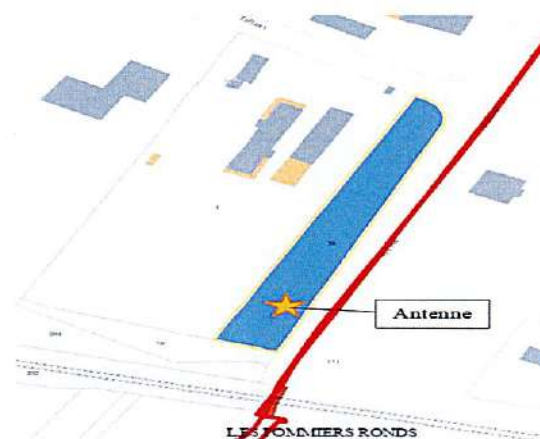
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Limay	BH 51	Les Claies	4 892	Terrain

vue aérienne google maps



Parcelle BH 51



4.4. Descriptif

L'emprise concernée est d'une superficie totale d'environ 60 m² à détacher de la parcelle BH 51. Elle est composée d'un terrain comprenant une antenne relais et divers équipements techniques.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Limay

5.2. Conditions d'occupation : Convention d'occupation temporaire du domaine public d'une emprise de 30 m² à la société Orange pour un montant actualisé de 11 700 €/ €/an.

6 - URBANISME

Zone UEe (activité économique) du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise en vigueur depuis le 16/01/2020 et opposable depuis le 21/02/2020.

La zone Uee regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettens. Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée :

– par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

– par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude sur les ventes de terrains accueillant ou destinés à accueillir un pylône pour antenne de téléphonie ou radio téléphonie entre 07/2021 et 02/2026 dans un périmètre d'environ 20 km de la commune de Limay :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
7804P02 2024P13912	33//AA/ 164//	1	AULNAY-SUR-MAULDRE	36 RUE DE LA FALAISE	31/05/2024	Uee	56	70 000,00 €	1 250,00 €	Parcelle supportant un pylône comprenant une antenne de téléphonie mobile
7804P02 2023P23350	531//ZR/ 325//	2	ROSNY-SUR-SEINE	LES MOUCHES	05/07/2023	Av	50	70 000,00 €	1 400,00 €	Parcelle supportant un pylône comprenant une antenne de téléphonie mobile
7804P02 2024P07780	638//B/ 1308//	3	VAUX-SUR-SEINE	L HAUTIL	01/03/2024	Npr	53	192 500,00 €	3 632,08 €	Parcelle de terre supportant une antenne de diffusion radiophonique et un local
7804P02 2022P39624	29//AS/ 518//	4	AUBERGENVILLE	LA CROIX FORFAITURE	20/10/2022	Uem	46	37 810,08 €	821,96 €	Parcelle de terre destinée à accueillir un pylône ainsi que ses équipements techniques
7804P02 2024P19245	314//B/958//	5	ISSOU	LES TERRES DE MONTALET	18/07/2024	Uee	120	100 000,00 €	833,33 €	Parcelle supportant une installation de radiotéléphonie
7804P02 2022P04856	335//BI/ 278//	6	LIMAY	LOIN DE BOIRE	03/02/2022	1AUee	78	115 000,00 €	1 474,36 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile
7804P02 2021P13320	267//AI/25//	7	GARGENVILLE	AV DE PARIS	02/07/2021	Uem	40	27 072,00 €	676,80 €	Parcelle de terre destinée à accueillir un pylône ainsi que ses équipements techniques
En cours	335//AP/ 499//	8	LIMAY	BLD ARISTIDE BRIAND	En cours	Uda	40	120 000,00 €	3 000,00 €	Parcelle supportant un pylône comprenant une antenne relais
7804P02 2025P31801	638//AE/ 851/853/855 /	9	VAUX-SUR-SEINE	CHE DES LILAS	30/10/2025	NV/NPR	58	150 000,00 €	2 586,21 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile
7804P02 2025P35907	638//AV/ 1492//	10	VAUX-SUR-SEINE	Rue ARMAND RAULET	03/12/2025	Uee	71	157 000,00 €	2 211,27 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile
Moyenne							61	103 938,21 €	1 788,60 €	
Médiane							54,5	107 500,00 €	1 437,18 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu des critères définis ci-dessus, il ressort de l'étude 10 termes de comparaison avec des valeurs comprises entre 677 € et 3 632 €/m², soit une valeur moyenne de 1 789 €/m² et une valeur médiane de 1 437 €/m².

Les termes se situent sur différentes communes et principalement en zones d'activité, naturelle ou agricole. Le zonage n'a pas d'incidence sur la valeur du terrain dans le cadre de cette activité.

Parmi les 10 termes, il est écarté les termes 4 et 7 pour la raison suivante : parcelle destinée à accueillir un pylône en conséquence le terrain ne comprend pas encore les différentes installations techniques (pylône, câbles...) qui ont un coût pour la société émettrice.

En privilégiant les 8 termes (surlignés), il ressort les valeurs suivantes :

- Moyenne : terrain de 66 m², 121 812,50 €/lot et 2 048 €/m² ;

- Médiane : terrain de 57 m², 117 500 €/lot et 1 843 €/m².

Parmi les 8 termes, les termes 6 et 8 se situent sur la commune de Limay. Le terme 6 est un terrain d'une superficie de 78 m² pour un montant de 115 500 € soit 1 843 €/m². Le terme 8 (en cours d'acquisition) est un terrain de 40 m² pour un montant de 120 000 € soit 3 000 €/m².

La valeur vénale peut être déterminée, soit par lot ou par m² de terrain accueillant une antenne.

Le terrain est d'une superficie de 60 m².

Par rapport à l'étude, il est arbitré la valeur comprise entre la médiane et la moyenne, soit les résultats suivants :

Valeur vénale du terrain par lot : 119 656 € (117 500 € + 121 812,5 € / 2)

Valeur vénale du terrain au m² : 1 945 € (2 048 € + 1 843 € / 2) x 60 m² = 116 700 €

La superficie du terrain n'est pas l'élément essentiel dans la valorisation. Par conséquent, il est privilégié la valeur par lot, soit 119 656 € arrondie à 120 000 €.

9 - MÉTHODE FINANCIÈRE : MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU

L'évaluation par le revenu permet, pour les biens ayant naturellement vocation à être loués (immeubles d'habitation de rapport, immobilier d'entreprise en général), de recouper l'évaluation faite par comparaison, au moyen d'un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (hors droits et frais) : il s'agit du ratio privilégié par le vendeur d'un bien

Valeur vénale hors droits et frais = (Revenu / taux de capitalisation) x 100

Le bien sous expertise est une antenne relais ayant vocation à être loué et produire ainsi des revenus. Aussi, le service va s'attacher à la détermination du taux de capitalisation à retenir à partir des actes de cessions de biens loués de même type, pour ensuite déterminer la valeur vénale du bien par capitalisation du revenu.

9.1. Étude de marché

9.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de ventes de terrains accueillant une antenne comprenant un bail en cours :

Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations	Loyer annuel	Taux de capitalisation
5	ISSOU	LES TERRES DE MONTALET	18/07/2024	Uee	120	100 000,00 €	833,33 €	Parcelle supportant une installation de radiotéléphonie	15 923,00 €	15,92
6	LIMAY	LOIN DE BOIRE	03/02/2022	1AUee	78	115 000,00 €	1 474,36 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile	10 800,00 €	9,39
8	LIMAY	BLD ARISTIDE BRIAND	En cours	Uda	40	120 000,00 €	3 000,00 €	Parcelle supportant un pylône comprenant une antenne relais	10 000,00 €	8,33
9	VAUX-SUR-SEINE	CHE DES LILAS	30/10/2025	NV/NPR	58	150 000,00 €	2 586,21 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile	15 000,00 €	10,00
10	VAUX-SUR-SEINE	Rue ARMAND RAULET	03/12/2025	Uee	71	157 000,00 €	2 211,27 €	Parcelle de terre supportant un pylône accueillant des antennes de téléphonie mobile	16 042,00 €	10,22
Moyenne					73	128 400,00 €	2 021,03 €		13 553,00 €	10,77
Médiane					71	120 000,00 €	2 211,27 €		15 000,00 €	10,00

Parmi les 10 termes recensés par la méthode par comparaison, 5 termes comprennent un bail en cours. Il est constaté une valeur locative annuelle comprise entre 10 800 € et 16 042 € pour la location de terrain supportant cette activité.

En 2024 sur la commune d'Achères, une emprise de 85 m² comprenant une antenne relais était louée pour un montant de 15 600 €/an datant de 2021 (dossier 2024-78005-46978).

Actuellement la parcelle bénéficie d'une convention d'occupation temporaire du domaine public d'une emprise de 30 m² datant de 2008 pour un montant de 10 000 €/€/an. Il est indiqué dans la saisine que le montant actuel est de 11 700 €/an.

9.1.2. Autres sources

Sur internet, il a été trouvé différentes sources :

- Région parisienne : entre 8 000 € et 15 000 €/an (source de 2016 sur Orange Vidéo)
- Exemple de loyer (source « antennes-relais.fr ») : 5 000 €/an pour une location en 2020 de la société Orange dans le département de l'Isère et 10 000 €/an pour des locations en 2016 et 2020 de la société Orange dans la commune de Vaulx en Velin (69) et Bayonne (64).

9.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

a) Détermination de la valeur locative :

Le loyer est actuellement de 11 700 €/an.

Par rapport aux valeurs des loyers recensés, la valeur locative pourrait être réévaluée légèrement à la hausse.

Cependant en l'absence d'un nouveau bail, il est privilégié la valeur locative actuelle de 11 700 €/an.

b) Détermination du taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel et sa valeur vénale.

Il ressort du tableau ci-dessus des taux variant entre 8,33 % et 15,92 % soit une moyenne de 10,77 % et une médiane de 10 %.

Sur le site « antenne-relais.fr », il est indiqué des taux compris entre 8 et 12 % pour des toits loués ou des terrains de petite surface arrivant bientôt à expiration ou 8 à 12 années de loyers si le bail est sécurisé.

Par rapport à l'étude, le service retient le taux médian de 10 %.

c) Détermination de la valeur vénale :

Valeur vénale du terrain = 11 700 € / 10 % = 117 000 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

L'étude fait ressortir les valeurs suivantes :

- une valeur de 120 000 € par la méthode par comparaison ;
- une valeur de 117 000 € par la méthode par capitalisation du revenu.

La valeur moyenne obtenue par les méthodes mises en application est de 118 500 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **120 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 108 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

La valeur définie par le service ne correspond pas à une valeur de marché pour du terrain en zone UeE par rapport à sa superficie (60 m²). Il correspond à une valeur de terrain supportant une antenne relais donc par rapport à son activité.

Le montant de 120 000 € négocié entre les parties, hors commission, se situe dans la valeur du marché et n'appelle pas d'observation.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Boris LARZILLIERE
Inspecteur des Finances publiques