Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

	Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
	Pouvoir à Hugo LEFELLE
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
	Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
	Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 octobre 2023 à 9 H 30

XVIII- QUESTIONS DIVERSES
C – CONVENTION DE LOCATION D'EMPLACEMENT

Val de Berry a été sollicité par la société CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES afin d'installer une station radioélectrique en vue d'assurer le déploiement des opérateurs mobiles sur des sites hauts.

Après études du preneur, l'immeuble situé au 244 Rue de la Rottée à BOURGES a été retenu.

La Convention est conclue pour 12 ans.

La redevance annuelle, toutes charges éventuelles comprises, est fixée à un montant de 7 000 euros. La redevance est indexée de 2 % chaque année.

Vous trouverez ci-après une copie de la convention.

Je vous demande d'autoriser le Directeur Général à signer ladite convention.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer la convention avec la Société CELLNEX France INFRASTRUCTURES pour l'installation d'une station radioélectrique sur l'immeuble 244 Rue de la Rottée à Bourges.
Il prend acte que cette convention est conclue pour 12 ans et qu'une redevance annuelle de 7 000 € (indexée de 2 % chaque année) sera versée à Val de Berry.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

Référence de l'immeuble : CI123487, T04CF6 SI060729 Nom du site BOURGES Code FR

CONTRAT DE BAIL

Entre :

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER

Etablissement Public industriel et commercial, dont le siège est sis à 14 rue jean-jacques Rousseau, BOURGES (18000),

Représenté par son Directeur Général, Monsieur Benoit LEMAIGRE, dûment habilité à cet effet en qualité de Directeur Général

Ci-après dénommé(e) le « Contractant »,

Et :

CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES

Société par actions simplifiée au capital de 950 000 euros, immatriculée sous le numéro unique d'identification 917 813 487 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est situé 58 Avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko – 92100 Boulogne-Billancourt,

Représentée par Monsieur Jérôme Harrois, en qualité de Directeur du Patrimoine, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties ».

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Le Preneur a notamment pour activité le déploiement, la détention, la gestion, l'exploitation et la maintenance de sites points hauts et la fourniture de services auprès d'opérateurs de communications électroniques ou audiovisuels en relation avec ces sites, et ce afin de permettre auxdits opérateurs l'exploitation de services de communications électroniques et audiovisuels (ensemble, les « **Services** »), notamment aux Opérateurs Mobiles afin de remplir leurs obligations réglementaires de couverture du territoire national issues du New Deal Mobile. A ce titre, le Preneur accueillera Bouygues Telecom, en tant qu'opérateur leader, sur le site ainsi que d'autres Opérateurs Mobiles dans les conditions fixées par les pouvoirs publics. La notion d'« Opérateurs Mobiles » fait référence aux opérateurs mobiles sur le territoire français, à savoir Bouygues Telecom, Orange, SFR et Free Mobile.

A ce titre, le Preneur souhaite disposer d'un droit d'occupation sur des emplacements destinés à l'installation et à l'exploitation d'une station radioélectrique composée d'Infrastructures et d'Equipements Techniques (tels que ces termes sont définis à l'Article 1) dédiés à ces Services.

Le Preneur et/ou lesdits opérateurs sont soumis à des obligations règlementaires et lesdits opérateurs se sont vus confier, à ce titre, une mission d'intérêt public avec l'obligation de garantir la continuité des Services.

Le Contractant est, quant à lui, titulaire des droits lui permettant de mettre à la disposition du Preneur un ou plusieurs emplacement(s) sur l'Immeuble visé ci-après à l'Article 1, aux fins d'y installer et exploiter les Infrastructures et Equipements Techniques (tels que ces termes sont définis à l'Article 1), et d'y accéder.

Au vu de ces informations et à l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré entre elles, souhaitant déterminer et fixer d'un commun accord les termes et conditions qui pourraient être consenties au Preneur au titre de l'occupation du(des) dits emplacements, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail (ci-après dénommée la « **Convention** ») aux conditions ci-après exposées et acceptées.

Le Contractant a pu solliciter les informations dont il avait besoin aux fins de consentir la présente Convention au Preneur. Dans ce contexte, les Parties conviennent ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 Objet

Par le présent contrat de bail, ci-après appelé la « **Convention** », le Contractant donne en location au Preneur, qui l'accepte, un ou plusieurs emplacements (les « **Emplacements** ») dépendant d'un immeuble sis à BOURGES (18000), 244 rue de la rottée, références cadastrales section IV parcelle 2 (l'« **Immeuble** »), afin d'y installer, exploiter et maintenir une station radioélectrique composée d'Infrastructures et d'Equipements Techniques pour la fourniture des Services (tel que ce terme est défini en préambule).

Par « **Infrastructures** », il convient d'entendre notamment, selon la configuration des lieux, les équipements de sécurité (échelles d'accès, équipements de sécurité collective et individuelle etc.), les équipements d'aménagement et d'environnement (ex : support des baies, paratonnerre, ventilation, shelters, etc.), les équipements et câbles d'énergie et l'ensemble des aménagements au sol ou enterrés ou verticaux ou aériens (fourreaux, chemins de câbles et/ou regards), dont les mâts et/ou pylônets et/ou pylônes, appartenant au Preneur.

Par « **Equipements Techniques** », il convient d'entendre notamment, selon la configuration des lieux, les matériels et les équipements (i) de communications électroniques ou non, enterrés, installés au sol ou positionnés sur les Emplacements loués (notamment baies, faisceaux hertziens, antennes, bretelles, et autres équipements du système antennaire), (ii) d'énergie (notamment TGBT et câbles) et (iii) de raccordement transmission (notamment liaison cuivre, fibre optique, liaisons louées) appartenant au Preneur ou à des opérateurs tiers.

Les Emplacements mis à disposition se composent (i) d'une surface d'environ 6 m² destinée à accueillir les Infrastructures et les Equipements Techniques (ii) augmentée des surfaces occupées par les Infrastructures supportant une partie des Equipements Techniques susvisés et par l'ensemble des câbles, branchements et raccordements nécessaires à leur fonctionnement. Le(s)dit(s) emplacement(s) est(sont) identifié(s) sur les plans figurant en Annexe 2.

Les Infrastructures et les Equipements Techniques seront implantés en fonction des nécessités d'ingénierie du Preneur ou des opérateurs accueillis et pourront évoluer pendant la durée de la Convention, le Preneur pouvant librement ajouter, supprimer, déplacer ou modifier les Infrastructures et/ou les Equipements Techniques dans la limite de l'emprise des Emplacements mis à disposition.

Afin d'accéder aux Emplacements mis à disposition, le Contractant autorise le Preneur à utiliser un chemin d'accès existant ou aménager un chemin d'accès sur les terrains lui appartenant selon plan figurant en Annexe 2.

La Convention est régie par les stipulations des présentes Conditions Particulières et des Conditions Générales figurant en Annexe 1. En cas de contradiction entre les stipulations des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, les stipulations de ces dernières prévalent.

Article 2 Montant de la redevance

La redevance annuelle, toutes charges éventuelles comprises, sera d'un montant de 7 000 (Sept mille) euros Hors Taxes, augmentée de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité de la redevance.

La redevance est indexée de 2 % chaque année.

L'augmentation s'appliquera le 1er janvier de chaque année à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant l'entrée en vigueur de la Convention.

Article 3 Date d'entrée en vigueur

La Convention entrera en vigueur à la date de sa signature, date à laquelle les Emplacements seront mis à disposition du Preneur.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

Article 4 Facturation et paiement de la redevance

4.1 Paiement de la redevance

La redevance annuelle sera exigible le 30 juin de chaque année sous réserve de ce qui suit.

Sans préjudice de la date de prise d'effet de la Convention, la redevance annuelle sera due au Contractant à compter de la date de commencement des travaux ou, à défaut de démarrage des travaux dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date de signature de la Convention, à l'expiration dudit délai de dix-huit (18) mois. Le Contractant sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception de la date de démarrage des travaux.

La première échéance sera calculée *prorata temporis* à compter de la date de démarrage des travaux ou du terme du délai de dix-huit (18) mois précité.

La première redevance annuelle sera due :

- si les travaux ont démarré entre le 1er janvier et le 31 mai ou si le terme du délai de dix-huit (18) mois précité se situe entre ces deux dates lorsque les travaux n'ont pas démarré : le 30 juin de l'année au cours de laquelle les travaux ont démarré ou le délai de dix-huit (18) mois expire, ou
- si les travaux ont démarré entre le 1er juin et le 31 décembre ou si le terme du délai de dix-huit (18) mois précité se situe entre ces deux dates lorsque les travaux n'ont pas démarré : trente (30) jours après le démarrage des travaux ou l'expiration du délai de dix-huit (18) mois précité.

La dernière échéance sera calculée *prorata temporis* jusqu'à la date d'effet de la résiliation de la Convention, quelle qu'en soit la cause, ou le terme de la Convention.

4.2 Facturation de la redevance

Le paiement sera effectué à la date d'exigibilité de la redevance, telle que visée à l'article 4.1, par virement sur le compte préalablement indiqué par le Contractant, à la condition qu'une facture ou titre de recette faisant apparaître les références suivantes CI123487, T04CF6 SI060729 Nom du site BOURGES Code FR , soit parvenu(e), au moins trente (30) jours avant, à l'adresse suivante :

CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES
58 Avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko – 92100 Boulogne-Billancourt

A défaut, le paiement sera effectué trente (30) jours après la réception de ladite facture ou titre de recette.

L'IBAN sera fourni par le Contractant lors de la signature de la Convention.

Article 5 Election de domicile

Le Contractant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le Preneur élit domicile à l'adresse suivante :

CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES

Courriel	guichet.patrimoine@cellnextelecom.fr
Adresse de correspondance	58 Avenue Emile Zola, Immeuble Ardeko – 92100 Boulogne-Billancourt
Téléphone	0 800 941 099

Toute notification à effectuer dans le cadre de la Convention sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse postale susvisée.

Toute modification de domicile fera l'objet d'une notification à l'autre Partie, dans les conditions susvisées, dans les plus brefs délais.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_18C-DE
Reçu le 17/10/2023

Article 6 Composition de la Convention

La Convention est composée des documents suivants :

- Les présentes Conditions Particulières ;
- Ses Annexes :

Annexe 1 -	Les Conditions Générales
Annexe 2 -	Le plan indiquant le(s) Emplacement(s) mis à disposition et, le cas échéant, les accès s'ils sont créés pour le projet ;
Annexe 3 -	Informations sur les consignes de sécurité à respecter.
	Fiche de demande de coupure des antennes radio
	Plan de sécurité
Annexe 4 -	L'autorisation de travaux
Annexe 5 -	La fiche « Informations Pratiques »
Annexe 6	Protection des données personnelles

Article 7 Stipulations particulières

7.1 – Modification des Articles 4.3 et 4.4 des Conditions Générales

Les article 4-3 et 4-4 des Conditions Générales de la Convention sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *4.3 La responsabilité de chaque Partie n'est engagée que pour les conséquences d'un dommage direct (corporel, matériel et immatériel) qui lui est imputable (y compris son personnel, ses sous-traitants ou plus généralement toute personne agissant pour son compte et/ou sous son autorité) et limitée à la somme de 2 millions d'euros par sinistre.*

4.4 Chacune des Parties s'engage à remettre à l'autre partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes.»

***

Fait à

En 2 (deux) exemplaires originaux, dont 1 (un) pour le Contractant et 1 (un) pour le Preneur,

Le

Le Contractant **Le Preneur**