

## PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

### IDENTIFICATION DES PARTIES :

#### PROMETTANT :

La Communauté d'Agglomération du Niortais, établissement public de coopération intercommunale identifié auprès du répertoire SIRENE sous le n° 200 041 317, située dans le département des Deux-Sèvres, 140, rue des Equarts, NIORT (79 000) (le "**Promettant**"),

Représentée par Jérôme BALOGE, son Président en exercice, expressément autorisé aux présentes par délibération du Conseil d'agglomération, demeure annexée aux présentes (Annexe 2).

D'une part,

ET

#### BÉNÉFICIAIRE :

La Société dénommée SEUR VALLON, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social à NIORT (79 000), 336 Avenue de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Niort sous le numéro 908 279 128, (le "**Bénéficiaire**"),

Représentée par son Président, SÉOLIS PROD, Société par Actions Simplifiée, au capital de 18 000 000 €uros, dont le siège social est à NIORT (79 000), 336 Avenue de Paris, immatriculée sous le numéro 750 835 431 au Registre du Commerce et des Sociétés de Niort,

Lui-même représenté par Catherine COUSINARD, en tant que Directrice Générale, dûment habilitée à l'effet des présentes.

D'autre part,

**Le Promettant et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».**

### PREAMBULE :

Par délibération référencée C-17-11-2022 de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 14 novembre 2022, le Conseil communautaire a approuvé la fin de la mise à disposition de la parcelle cadastrée ZP 265 avec un retour à la Ville de Niort, ainsi que l'acquisition à l'euro symbolique de cette même parcelle auprès de la Ville de Niort ;

Par délibération référencée D-2022-433 de la Ville de Niort en date du 21 novembre 2022, le Conseil municipal a, dans le même sens, approuvé, d'une part, la fin de la mise à disposition de la parcelle ZP265 et, d'autre part, la cession de cette même parcelle à l'euro symbolique au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Aux termes de ces délibérations le Promettant déclare être propriétaire en pleine propriété d'un terrain situé sur la commune de NIORT (79 000) cadastré section ZP, n° 265 d'une superficie de 150 407 m<sup>2</sup> (ci-après le « **Terrain** »), relevant de son domaine privé.

Afin de valoriser des biens relevant de son domaine, conformément aux objectifs de son Plan Climat Air Energie Territorial et compte tenu de leur affectation future dans le cadre d'une mission d'intérêt général globale à savoir la diminution des gaz à effet de serre (GES), le Promettant est disposé à mettre tout ou partie du Terrain à disposition du Bénéficiaire, en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol destinée à produire de l'énergie électrique (ci-après la « **Centrale** »).

Dans ce contexte, le Promettant déclare avoir organisé un appel à projets auprès de différents porteurs de projet, dans le respect des principes de transparence, d'impartialité et d'égalité de traitement des candidats, en vue de l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne décharge située à NIORT. Le Promettant déclare avoir reçu quatre dossiers avant le 31/07/2020 et, par une délibération du conseil d'agglomération en date du 29/06/2021, avoir attribué l'appel à projets susvisé au groupement URBASOLAR - SEOLIS PROD.

Le Terrain a fait l'objet d'une exploitation d'une installation de stockage de déchets ménagers et assimilés et fait aujourd'hui l'objet d'un suivi post exploitation pour une durée de trente (30) ans par la Communauté d'Agglomération du Niortais, en application de l'arrêté préfectoral n°5727 du 4 janvier 2016 actualisant les prescriptions applicables aux ISD exploitées par la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), au lieudit « Le Vallon d'Arty » sur la commune de NIORT.

Le projet du Bénéficiaire requiert la réalisation des conditions suspensives visées aux présentes, la mise en œuvre d'études de faisabilité, l'obtention d'autorisations administratives et la réunion des conditions financières préalables à la prise d'effet du bail emphytéotique administratif autorisant le Bénéficiaire devenu preneur à occuper tout ou partie du Terrain (à savoir le Site plus amplement défini ci-après) afin de réaliser son projet.

Ainsi, les Parties sont convenues de conclure la présente promesse synallagmatique de Bail emphytéotique administratif (ci-après la « **Promesse** »).

## **ARTICLE 1. OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Conformément à l'article L.2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Etat, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables et peuvent ainsi conclure sur leur domaine privé ou leur domaine public un bail emphytéotique administratif dans les conditions déterminées par les articles L1311-2 à L1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En application des dispositions précitées, et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, lorsqu'il n'est pas dérogé à ces dispositions aux termes des présentes, le Promettant promet de donner à bail emphytéotique administratif (ci-après le « **Bail** ») au Bénéficiaire, qui accepte, tout ou partie du Terrain tel/telle que décrit(e) à l'article 2 « **DESIGNATION** » ci-après.

La présente Promesse a lieu sous les charges, clauses et conditions visées aux présentes, que les Parties s'obligent à exécuter.

Sans préjudice des conditions visées à l'article 4 « **DUREE DE LA PROMESSE / CONDITIONS SUSPENSIVES** », le Promettant s'engage à donner, dès la signature des présentes et pendant la période précédant la signature du Bail, accès au Terrain au Bénéficiaire moyennant information de la direction

déchets de Niort Agglo, afin que le Bénéficiaire procède à l'ensemble des études nécessaires à la détermination de l'emprise devant être donnée à Bail et autres actions préparatoires (mesurages, levées, sondages, pose de tous dispositifs réglementaires relatifs à son projet, essais de matériels, etc.).

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à déposer à ses frais et risques en temps utile toute demande d'autorisation administrative, notamment en matière d'urbanisme et d'environnement, qui serait nécessaire à la réalisation de la Centrale et de son raccordement au réseau public le cas échéant. Cette autorisation est également formalisée en Annexe 1 des présentes pour communication aux services de l'administration.

## **ARTICLE 2. DESIGNATION**

Le Terrain est situé à NIORT et cadastré section ZP, numéros 265.

La Promesse porte sur tout ou partie du Terrain qui sera déterminé par des études techniques et administratives réalisées par le Bénéficiaire sur le Terrain (Ci-après le « **Site** »).

Le Site pris à bail fera l'objet d'un document d'arpentage réalisé, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de Bail, aux frais du Bénéficiaire, et pour l'établissement duquel le Promettant donne mandat irrévocable au Bénéficiaire.

Il est ici précisé que le Site est situé en surface du sol et exclut (i) tout équipement relatif à l'ancienne station de traitement des déchets et à son suivi post-exploitation, ainsi qu'à tout équipement relatif à la déchèterie, actuellement exploitée, à toutes installations accessoires et à tous ouvrages existant, (ii) le sol et (iii) le sous-sol.

## **ARTICLE 3. SITUATION HYPOTHECAIRE ET LOCATIVE**

Le Promettant déclare que le Terrain et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient nuire aux droits du Bénéficiaire. A défaut, le Promettant s'engage à rapporter, à ses seuls frais, toutes autorisations nécessaires, à procéder à toutes résiliations qui s'avèreraient nécessaires ou à toute radiation ou mainlevées nécessaires pour garantir le Bénéficiaire contre tous risques d'éviction ou de dénaturation de ses droits. Le Promettant s'engage expressément à avoir pleinement exécuté cet engagement dans les deux (2) mois suivant la signature des présentes.

Par exception, conformément aux dispositions visées en Préambule, le Promettant rappelle que le Terrain fait l'objet de servitudes résultant de son exploitation passée d'une installation de stockage de déchets ménagers et assimilés et fait aujourd'hui l'objet d'un suivi post exploitation, en application de l'arrêté préfectoral n°5727 du 4 janvier 2016 actualisant les prescriptions applicables aux ISD exploitées par la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), au lieudit « Le Vallon d'Arty » sur la commune de NIORT.

Le cas échéant, un(des) arrêté(s) complémentaire(s) est(sont) susceptible(s) d'intervenir, à la suite du porter à la connaissance du projet de Centrale auprès du Préfet.

En tout état de cause, le Promettant déclare que les servitudes précitées n'interfèrent pas avec le projet du Bénéficiaire de procéder à l'implantation et l'exploitation d'une Centrale sur le Terrain.

A compter de ce jour, le Promettant s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain, et de consentir sur le Terrain quelque droit réel ou personnel que ce soit.

#### **ARTICLE 4. DUREE DE LA PROMESSE / CONDITIONS SUSPENSIVES**

La Promesse est soumise aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire :

1. La justification de transfert de la propriété de Terrain par l'obtention de l'acte authentique en la forme administrative contenant attestation immobilière de transfert de biens.
2. La justification, à partir des relevés hypothécaires et des titres de propriété, que le Site ne fait pas l'objet d'inscriptions, de droits ou d'actions susceptibles d'altérer l'efficacité du Bail ou les droits du preneur (privilège, hypothèque, servitudes autres que celles liées à la déchèterie et au suivi trentenaire du casier de déchets et visées par l'arrêté préfectoral n°5727 du 4 janvier 2016, interdiction, restriction, saisie, contentieux, etc.) ;
3. L'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale, notamment :
  - obtention par le Bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, définitive et irrévocable n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune procédure de retrait ou d'annulation dans les délais légaux, autorisant l'implantation de la Centrale sur le Site ;
  - obtention des autorisations environnementales définitives et irrévocables n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune procédure de retrait ou d'annulation dans les délais légaux, autorisant l'implantation de la Centrale, notamment de l'obtention de l'arrêté de défrichement et/ou de l'arrêté portant dérogation pour la destruction, l'aliénation ou la dégradation d'espèces et/ou d'habitats protégés, s'ils étaient requis ;
4. Obtention de la non-opposition de la Préfecture suite au dépôt par l'exploitant de l'ICPE du dossier de porter à la connaissance au Préfet des modifications de l'installation ICPE et de son voisinage eu égard au projet d'implantation et d'exploitation de la Centrale du Bénéficiaire, et ce dans le respect de la réglementation applicable et notamment des articles R 512-34 et suivants, R 512-46-23 et R 512-54 du Code de l'environnement. Le Bénéficiaire pourra accompagner ce dernier dans ses démarches.
5. La signature d'un contrat de vente de l'électricité générée par la Centrale à un prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure), d'une durée minimum de 25 ans, à intervenir entre SEUR VALLON et un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable, ou d'un contrat consenti dans le cadre de l'un des dispositifs de soutien initiés par le Ministère en charge de l'énergie (ex. complément de rémunération ou contrat d'achat dans le cadre d'un appel d'offres ou arrêté tarifaire) complété, lorsque le 1er contrat est un contrat de complément de rémunération, d'un contrat de vente de l'électricité à intervenir entre la société SEUR VALLON et un agrégateur ou un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable. Le cumul de ce ou ces contrat(s) permettant de vendre l'électricité produite sur une durée minimum de 20 (vingt) ans, à prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure).
6. L'obtention par le Bénéficiaire d'une servitude d'accès au Site depuis la voie publique applicable pendant la durée du Bail, si cela s'avère nécessaire pour rejoindre le Site depuis la voie publique.

7. Le déblocage effectif d'un financement bancaire permettant la construction de la Centrale, couvrant au moins 80% de sa construction, remboursable sur une durée minimum de DIX-HUIT (18) ans, dont le taux fixe annuel sera compris entre 1,5 et 3 % hors assurance.
8. Obtention d'une convention de raccordement établie par le gestionnaire du réseau de distribution estimant le montant de la contribution financière au raccordement de la Centrale envisagée au réseau public de distribution d'électricité à verser par le preneur.
9. Obtention d'un contrat d'assurance par le preneur lui permettant d'implanter ses constructions, notamment la Centrale sur le Site, prenant considération de l'ancien centre de traitement des déchets et les mesures de suivi post-exploitation en cours, de la déchèterie actuellement exploitée, le tout dans le respect des conditions assurantielles prévues aux présentes et dans des conditions ne remettant pas en cause l'équilibre économique du projet.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées ou le Bénéficiaire devra y avoir renoncé au plus tard dans le délai de **48 (QUARANTE-HUIT) MOIS** pleins à compter de la signature des présentes (ci-après le « **Délai** »). Au terme de ce Délai, le Bénéficiaire disposera d'un délai de dix jours ouvrés après réception d'une mise en demeure du Promettant, formalisée par courrier recommandé avec accusé de réception, pour lever les conditions ou y renoncer faute de quoi les présentes seront caduques de plein droit et de nul effet, sans autre formalité et sans indemnité de part et d'autre.

En cas de recours formé contre l'arrêté de permis de construire et/ou une ou plusieurs autorisation(s) environnementale(s), le Bénéficiaire peut en informer le Promettant avant l'échéance du délai de levée des conditions suspensives. Les Parties conviennent de se rencontrer suite à cette information afin de décider d'une éventuelle prorogation de la durée de la Promesse.

Les Parties conviennent que dès la réalisation des trois premières conditions suspensives relatives à l'autorisation d'urbanisme, le transfert de propriété et la justification de l'absence des charges à partir des relevés hypothécaires et des titres de propriété, l'acte authentique de Bail, soumis aux conditions suspensives non encore réalisées, sera signé. Le Bail authentique sous conditions suspensives ainsi que tous les actes accessoires au Bail seront rédigés par le notaire du Bénéficiaire/preneur, avec participation du notaire du Promettant/bailleur. Les frais liés à sa rédaction et sa signature seront pris en charge par le Bénéficiaire/preneur, à l'exception des honoraires du conseil du Promettant/bailleur.

## **ARTICLE 5. INDEMNITE FORFAITAIRE ET DEFINITIVE**

Une indemnité forfaitaire et définitive de 30 000 € HT (trente mille euros Hors Taxes) est due par le Bénéficiaire au Promettant, en contrepartie de l'autorisation de faire réaliser tous sondages et études environnementales sur le Terrain et de l'engagement de ne consentir aucun droit sur le Terrain susceptible de nuire aux droits du Bénéficiaire, pendant la durée de la promesse prévue à l'article 4.

Cette indemnité sera réglée en deux versements sous réserve de la survenance de l'événement déclenchant le versement décrit ci-après :

- 15 000 (quinze mille) EUROS H.T payable à compter de la signature des présentes ;
- 15 000 (quinze mille) EUROS H.T payable à compter de l'obtention par le Bénéficiaire de l'ensemble des autorisations d'urbanisme et environnementales définitives et irrévocables autorisant l'implantation de la Centrale.

Chaque versement sera payable, entre les mains du Promettant, 30 (trente) jours, fin de mois, suivant présentation de la facture émise par le Promettant et adressée au Bénéficiaire. Tout retard de paiement entraînera, automatiquement, l'exigibilité de pénalités de retard correspondant à trois fois le taux de l'intérêt

légal en vigueur en France à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h, le 31e jour calendaire suivant la date d'échéance).

En tout état de cause, cette indemnité est définitivement acquise au Promettant.

## **ARTICLE 6. PRINCIPALES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Le Bail sera consenti et accepté sous les principales charges et conditions suivantes que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

### **6.1. OBJET**

Le Bail confère de manière exclusive au Bénéficiaire devenu preneur un droit réel sur le Site susceptible d'hypothèque et un droit de propriété sur les installations réalisées par le Bénéficiaire devenu preneur qui pourront faire l'objet de suretés, et ce quel que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties.

Sous réserve des conditions visées aux présentes, le Bail permet ainsi au Bénéficiaire devenu preneur et à tout prestataire mandaté par lui, s'il le souhaite, et/ou à ses mandataires ou entrepreneurs :

- d'installer, et aménager la Centrale sur le Site;
- d'aménager les accès au Site et à la Centrale, une fois l'accord écrit donné par le Promettant ;
- d'implanter les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauterie et autres composants nécessaires à l'exploitation de la Centrale et à son raccordement au réseau électrique public ;
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit la Centrale et d'y avoir un libre accès, 24 h sur 24.

Le Bénéficiaire devenu preneur pourra grever, ses installations de toutes suretés telles que nantissement, gage, hypothèque ou autre, notamment pour les besoins de tout financement. Le bailleur renonce à se prévaloir du privilège du bailleur d'immeuble (article 2332 du Code civil) vis-à-vis des établissements dont le preneur lui a communiqué les coordonnées.

### **6.2. DUREE INITIALE**

Le Bail prend effet à compter du jour de la réalisation de la dernière de ses conditions suspensives ou de la renonciation du preneur à se prévaloir de la dernière d'entre elles.

Le Bail se terminera au TRENTIEME (30eme) anniversaire de la Mise en Service Industrielle de la Centrale en cas d'implantation et d'exploitation de la Centrale par le preneur sur le Site, et en tout état de cause au plus tard le 31 décembre 2058.

Le terme de ce Bail pourra faire l'objet d'une prorogation conventionnelle, sans changement du reste de ses conditions, sans que ladite prorogation ne puisse excéder dix (10) ans.

Aucune tacite reconduction ne sera possible.

### **6.3. OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Si le preneur édifie ou fait édifier des constructions, ouvrages et améliorations sur le Site, il devra les maintenir en bon état d'entretien.

Le preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail, à se conformer aux lois et règlements en vigueur applicables à son activité en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail.

Le preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, auxquels le Site, les constructions, ouvrages et améliorations effectués par le preneur sur le Site, seront ou pourront être assujettis, du fait de leur installation.

Le preneur devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des seuls déchets dont l'origine est strictement imputable à son activité, à savoir ceux liés à l'implantation et l'exploitation de la Centrale.

Conformément à son dossier de réponse à l'appel à projets organisé par le Promettant/bailleur, le preneur entend mettre en place les éléments suivants :

- L'entretien du Site (pâturage, fauchage mécanique 2 à 3 fois par an, etc.) en coordination avec les responsabilités de la CAN dans le cadre du suivi post-exploitation du site à la lumière des études environnementales correspondantes,
- L'insertion paysagère (création de haies, etc.) autour du projet (selon les conclusions de l'étude d'impact)
- La communication relative à la production photovoltaïque sur site (totem, panneau d'affichage, ...),
- Le suivi des productions sur internet (via Urbasolar Connect),
- La communication sur Site (en phase chantier, en phase exploitation),
- La gestion des eaux pluviales sur Site, selon les conclusions de l'étude d'impact et en coordination avec les responsabilités de la CAN dans le cadre du suivi post-exploitation du site,
- La création de gîtes artificiels pour la faune (selon les conclusions de l'étude d'impact), l'ensemencement pour les espèces butineuses,
- La Charte « chantier propre », chantier vert, avec remise du cahier des charges environnemental pour présenter les enjeux environnementaux du Site aux différents intervenants.

#### **6.4. OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur s'engage à assurer au preneur une jouissance paisible du Site et de ses accessoires.

Le bailleur mettra le Site à disposition du preneur remis en état ou réhabilité, à ses seuls frais, conformément aux arrêtés préfectoraux applicables, et vierge de tout déchet.

Le bailleur s'engage à collaborer avec le preneur afin de produire un dossier de porter à connaissance de la DREAL 79 relatif aux modifications de l'installation ICPE et de son voisinage dans les conditions des articles L.512-15, R 181- 46, R 512-46-23 et R 512-54 du Code de l'environnement, et ce suivant les préconisations du Preneur. Le Bailleur, en qualité d'exploitant ICPE, déposera ce dossier en préfecture dans les plus brefs délais suivant sa validation par le Preneur.

Le bailleur exploitera et entretiendra les constructions et installations existantes au moment du bail conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'ensemble des ouvrages, aménagements, équipements et déchets installés sur ou sous le Terrain et liés aux activités d'enfouissement et de gestion des déchets et au suivi post-exploitation de ces ouvrages, aménagements, équipements et déchets (ci-après les « Installations ICPE »), à savoir notamment mais pas exclusivement :

- les éventuels piézomètres utilisés pour la surveillance des eaux souterraines,
- les éventuels fossés de collecte des eaux de ruissellement et tous drains et regards liés à la maîtrise des eaux,
- les éventuels éléments du réseau de captage ou d'évent du biogaz,
- les casiers de déchets enfouis, en ce compris les déchets enfouis,
- l'éventuelle couverture finale d'étanchéité couvrant les casiers enfouis.

Le bailleur s'engage à les exploiter, les maintenir, les réparer et les démanteler le cas échéant, ou à faire exécuter ces obligations, conformément à la réglementation en vigueur, et ce sous sa seule responsabilité et à sa seule charge financière, de telle façon qu'elles ne portent pas atteinte, n'entravent pas l'utilisation et ne perturbent pas le fonctionnement des ouvrages du preneur et que celui-ci ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le bailleur est seul responsable, le cas échéant, des déchets résultant de l'exploitation antérieure sur le Site d'une installation de stockage de déchets ménagers et assimilés.

En outre, les Parties conviennent que ne seront pas opposables au preneur l'application éventuelle des dispositions résultant de la Loi Alur n° 2014- 366 du 24 mars 2014 et du décret du 18 août 2015, codifiées notamment pour partie aux articles L.512-21 et R.512-76 et suivants du Code l'environnement, relatifs aux modalités de substitution d'un « tiers intéressé » à l'exploitant débiteur de l'obligation administrative de réhabilitation dans le domaine des installations classées pour la protection de l'environnement, de telle sorte que seul le bailleur sera tenu vis-à-vis du preneur de toutes les obligations légales résultant de la réglementation applicable aux ICPE.

Pendant le cours du Bail, le bailleur s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les constructions, ouvrages et améliorations réalisés sur le Site par le preneur et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité ou à leur bon fonctionnement.

Le bailleur ne pourra accéder au Site que dans les conditions du plan de prévention à intervenir entre le bailleur et le preneur pour l'entretien et le suivi des Installations ICPE. Ce plan de prévention sera finalisé avant le commencement des travaux du preneur.

Le bailleur s'engage à entretenir ses propres biens et installations éventuels, qu'ils soient utilisés par lui ou par des tiers usagers, notamment attenantes au Site et aux installations et constructions édifiées par le preneur, de manière telle qu'aucun incident ou travaux ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, ou de surveillance de ces biens et installations éventuels, générer des perturbations dans le fonctionnement des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisés par le preneur sur le Site, et notamment le cas échéant de la Centrale Photovoltaïque, causer des dommages à cette dernière ou en perturber la jouissance et l'exploitation optimale. Tous travaux devront, sauf cas de force majeure, être autorisés par accord écrit préalable du preneur et être entrepris de manière à ne pas perturber son activité.

Le bailleur s'engage à faire son affaire personnelle de tout rapport avec tout exploitant des Installations ICPE, notamment en cas de sous-traitance de son exploitation ou de sa surveillance, de telle manière que le preneur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, ni à titre principal en qualité d'exploitant, ni à titre subsidiaire, ni au titre de la réglementation applicable en matière d'élimination des déchets et de récupération des matériaux, et des textes subséquents.

## **6.5. FIN DE BAIL**

A l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, le preneur s'engage à démanteler les ouvrages, constructions et installations qu'il aura pu réaliser sur le Site, notamment l'ensemble des panneaux photovoltaïques et de leurs supports le cas échéant, et à procéder à leur enlèvement dans un délai de 6 (six) mois. A cette fin, le bailleur laisse pendant ce délai libre accès au Site au preneur.

L'indemnisation pour l'accès et l'occupation du Site par le preneur pendant la durée du démantèlement est comprise dans le montant de la redevance.

Sans préjudice de l'application des principes de la domanialité publique, si le bailleur entend vendre ou relouer le Site au cours des dix années suivant l'expiration du Bail, il s'engage à notifier au preneur en priorité et par LRAR les clauses et conditions de la vente ou du nouveau bail et à lui en donner la préférence sur tout autre candidat à des charges et conditions équivalentes, sous réserve du respect de la réglementation applicable.

## **6.6. REDEVANCE**

Le Bail sera consenti et accepté moyennant une **redevance annuelle** correspondant à **3 500 Euros HT** (trois mille cinq cents euros Hors Taxes) par ha (hectare) de Site (surface clôturée à la suite du document d'arpentage).

La redevance sera indexée annuellement à la date du paiement de la redevance pour l'année écoulée sur la base de l'indice paru en novembre de l'année n-1, par l'application du coefficient L défini dans le contrat d'achat du preneur.

$$L=0.8+0.1(ICH\text{Trev-TS}/ICH\text{Trev-TS0})+0.1 (FMoABE0000/FMoABE00000)$$

Formule dans laquelle :

1° - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date de paiement de la redevance de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2° - FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;

3° - ICHTrev-TSo et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues à la date au 1er Novembre précédant la date de paiement de la première Redevance.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date, la modification de la formule ci-dessus.

Si, avant l'expiration du bail, l'un des indices de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un indice de remplacement ou si l'indice n'était plus applicable, l'indice de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord entre les Parties, cet indice de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal compétent.

Les redevances seront payables entre les mains du bailleur, annuellement, à terme échu, à partir de la date d'ouverture de chantier ou au plus tard à compter du 31 décembre 2026. Le règlement interviendra à terme échu, 30 (trente) jours fin de mois à réception de la facture émise par le bailleur. Tout retard de paiement entraînera, automatiquement, l'exigibilité de pénalités de retard correspondant à trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur en France à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h, le 31e jour calendaire suivant la date d'échéance).

Il est à noter que la redevance précitée est conforme à l'avis du Domaine sur la valeur locative, délivré le 3 novembre 2022.

## **6.7. ASSURANCES**

Le preneur contractera, à ses seuls frais :

- une assurance de responsabilité civile, par événement, couvrant sa responsabilité civile d'exploitant des installations dont il est propriétaire contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques,
- une assurance dommages aux biens couvrant l'ensemble des installations dont il est propriétaire
- et une assurance pertes d'exploitation.

Le bailleur s'engage à assurer les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire du Site, et il maintient pendant le Bail les assurances garantissant/couvrant l'ensemble des risques dont relève son activité. Il assure les Installations ICPE contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques).

## **6.8. CADUCITE**

Le preneur a la faculté d'invoquer la caducité du Bail, si, au cours du Bail, devait advenir :

- la résiliation, pour quelque cause que ce soit, non-imputable au preneur du contrat de vente de l'électricité générée par la Centrale (ci-après le « Contrat ») plus amplement décrit à l'article 4

- l'absence (au-delà d'un délai de 12 (douze) mois) de versement des sommes dues en application du Contrat,
- l'interdiction réglementaire d'exploiter la Centrale ou l'impossibilité, pendant une période supérieure à 3 (trois) mois, d'exploiter la Centrale, de vendre l'électricité produite par la Centrale, ou de bénéficier des sommes dues en application du Contrat,
- la résiliation, pour quelque cause que ce soit, non-imputable au preneur du contrat d'accès au réseau public qui sera conclu entre le preneur et la société gestionnaire de ce réseau ;
- l'absence (au-delà d'un délai de 12 (douze) mois) d'acheteur de l'électricité produite par la Centrale à l'issue du Contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une exploitation bénéficiaire de ladite Centrale,
- la perte de la Centrale, si sa réparation ou réinstallation était impossible.

S'il met en œuvre cette faculté, le preneur informe le bailleur par LRAR, dans les meilleurs délais.

En aucun cas cependant, le preneur ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années pleines et UN (1) jour après la naissance des effets du Bail.

Pour tout cas de caducité qui surviendrait, le preneur peut invoquer le présent article dans les SIX (6) mois soit (i) de la fin de ces DIX-HUIT (18) années pleines et UN (1) jour, soit, ultérieurement, (ii) de sa connaissance de ce cas. Passé ce délai, le Preneur est déchu du droit de mettre en œuvre le présent Article relativement à ce cas.

La caducité qui en résulte prend effet TROIS (3) mois après que le bailleur en a été informé par LRAR.

Il est rappelé que la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive ou échelonnée. Le présent Article sert à le rappeler et à l'organiser en considération des raisons propres au Preneur de consentir aux présentes. Les dispositions de l'article 1186 du Code civil (sur la caducité) sont inapplicables aux présentes, à raison de leur caractère trop général et abstrait.

En cas de caducité, les dispositions stipulations de l'Article 6.5 FIN DE BAIL s'appliquent également.

## **6.9. RESILIATION**

### **6.9.1 Résiliation pour motif d'intérêt général**

Conformément au régime des contrats administratifs, le bailleur peut résilier unilatéralement le Bail, pendant toute la durée des présentes, pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, la décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an à compter de la réception de la notification par le preneur afin de permettre le démantèlement de la Centrale.

Le preneur a droit à une légitime indemnisation versée par le bailleur calculée comme suit :

(i) au montant de l'ensemble des frais engagés par le preneur aux fins de développement, de construction et d'exploitation de la Centrale, (ii) à l'ensemble des sommes dont le preneur pourrait être redevable auprès de tout tiers malgré cette impossibilité de jouir du Site et de ses accessoires et, par conséquent, de réaliser, en tout ou partie, le projet d'implantation et d'exploitation de la Centrale ainsi que (iii) les sommes que le preneur aurait dû percevoir du fait de la réalisation, en tout ou partie, dudit projet, pendant la durée du Bail.

### **6.9.2 Résiliation pour inexécution par l'une ou l'autre des Parties**

Le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du Bail en cas de défaut de paiement de la redevance prévue ci-avant pendant un délai de 2 (deux) annuités consécutives, d'inexécution du bail ou de détériorations graves du fond loué suivant mise en demeure adressée par LRAR restée sans effet pendant un (1) mois.

Si la Centrale a été financée directement ou indirectement par des établissements financiers et pourvu que les coordonnées desdits établissements aient été communiquées au bailleur, la demande en résiliation par le bailleur n'est recevable que s'il a informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée au preneur et si, dans les TROIS (3) mois suivants, aucun de ces établissements n'a informé le bailleur par LRAR en retour :

- soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au preneur dans les TROIS (3) mois qui suivent ;
- soit du changement de la personne du preneur qui doit réparer intégralement les manquements imputables au preneur dans un délai de TROIS (3) mois au maximum, à compter de la cession du Bail à son profit, ce transfert nécessitant aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des ouvrages, constructions et améliorations installés par le preneur.

## **6.10. DOMMAGES**

6.10.1. En cas de sinistre sur le Site ou sur la Centrale, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état de la Centrale et/ou du Site et des remises en état éventuelles ou remplacement de la Centrale réalisée par le preneur.

6.10.2. En cas de non-obtention des autorisations administratives requises suite à un sinistre et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état de la Centrale, comme en cas de dégradations substantielles des conditions financières ou de rendement desdits éléments (notamment de la Centrale) ne permettant pas d'assurer l'équilibre économique du projet du preneur, il est d'ores et déjà convenu que :

- S'agissant d'un sinistre total, sans préjudice des stipulations de l'article 6.8. « CADUCITE », le Bail sera résilié sur demande du preneur au bailleur, sans opposition de ce dernier dans un délai de 8 jours à compter de la demande, sans versement d'indemnité de part et d'autre, sauf en cas de faute caractérisée, ou lourde, ou intentionnelle du bailleur ou du preneur.
- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité du preneur et notamment, le cas échéant, de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le Bail se poursuivra jusqu'à son terme dans les mêmes conditions.

La redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement tenant compte de la surface sur laquelle sera poursuivie l'activité sous réserve que le preneur justifie, suite au sinistre et préalablement à la diminution du montant de la redevance, de la non-obtention des autorisations administratives requises pour reconstruire ses installations ou, plus généralement, de l'impossibilité de réparation et de remise en état de ses installations, ou de la dégradation substantielle des conditions financières ou de rendement desdits éléments ne permettant plus d'assurer l'équilibre économique du projet du preneur.

6.10.3. En cas de sinistre affectant la Centrale, et ne relevant pas du fait ou de la faute du bailleur ou de ses ayants droit, le preneur assumera :

- tout dégât, toute détérioration ou panne de la Centrale, et des éventuels aménagements de raccordement et supportera les conséquences directes et indirectes susceptibles d'en résulter pour lui.
- toutes réparations et remises en état nécessaires sous réserve des autorisations administratives préalables. Si le preneur ne pouvait pas procéder à la réinstallation de la Centrale ou à la remise en état de tout ou partie de la Centrale, le Bail serait résilié dans les conditions précitées.

Si le preneur ne pouvait pas procéder à la réinstallation de la Centrale ou à la remise en état des parties endommagées de la Centrale, le Bail serait résilié dans les conditions précitées au paragraphe 6.10.2 visées ci-avant.

## **6.11. SERVITUDES**

Le bailleur s'engage à conférer au preneur, pour la durée du Bail, toutes servitudes nécessaires à l'utilisation du Site par le preneur, et ce, dans le respect des dispositions de l'article L2122-4 du Code Général de la

Propriété des Personnes Publiques. La signature de l'acte authentique de Bail sera l'occasion de revenir avec précision sur l'assiette de ces servitudes et leurs conditions d'exercice. Le fonds dominant des servitudes sera constitué par le Site et les fonds servant par les parcelles appartenant au bailleur à proximité du Site. L'indemnisation de ces servitudes est comprise dans le montant de la redevance.

Les servitudes suivantes pourront notamment être requises :

- servitude de passage et d'accès permettant en tout temps d'accéder au Site depuis la voie publique à pied, ainsi qu'avec tous véhicules à moteur, pour les besoins de l'édification, de l'exploitation et de l'entretien de la Centrale. L'entretien de cet accès est à la charge du Preneur (passage de poids lourds), sous réserve que celui-ci bénéficie de manière exclusive au Preneur pour les besoins de l'édification, de l'exploitation et de la maintenance de la Centrale.
- servitude de passage des réseaux de câbles pour tous les réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Centrale.
- servitude de non-obstacle à la lumière afin que le bailleur n'édifie, ne surélève et n'installe aucun édifice, mur, câble aérien ou autre, et/ou ne plante ni laisse se développer aucune végétation, qui fasse obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de la Centrale.
- servitude d'activité non génératrice de poussière de manière à ce que le bailleur ne laisse pas se dérouler d'activité contraire à l'usage du Site par le preneur.
- servitude d'entreposage temporaire des engins, véhicules, outils, stocks et installations du preneur nécessaires à l'implantation, la maintenance, l'entretien et au démantèlement de ses installations sur le Site.
- servitude pour la mise en place par le preneur, à ses seuls frais, des mesures environnementales prévues par l'étude d'impact, l'arrêté de permis de construire ou tout autre arrêté relatif au projet du preneur.

Le tout sous réserve des servitudes liées au centre de traitement des déchets et de la déchèterie, ci-dessus relatés.

## **ARTICLE 7. PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION**

Les Parties déclarent renoncer à la publicité de la Promesse au service de publicité foncière.

## **ARTICLE 8. CLAUSES COMMUNES A LA PROMESSE ET AU BAIL**

Déclarations : Les Parties déclarent, chacune pour ce qui la concerne, disposer de leur pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations ou habilitations pour conclure les présentes et le Bail, que rien dans leur situation ne soit de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes et du Bail, ou à en remettre en cause leur validité, que les présentes résultent d'une libre discussion entre les Parties, exprimant leur consentement sain, éclairé et sans contrainte.

### Protection de l'environnement :

Le Promettant/bailleur s'engage à réaliser le « porter à connaissance » du Préfet visant à l'informer de la modification de l'arrêté ICPE eu égard au projet du Bénéficiaire/preneur, et ce suivant les préconisations du Bénéficiaire/preneur et dans les délais déterminés par celui-ci.

Disposition: Dans le respect des dispositions des articles L 1311-3 1° et suivants et l'article L.2341-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Bénéficiaire/preneur pourra céder tout ou partie de ses droits au titre de la Promesse/du Bail, ou les apporter à toute société de son choix ou, plus largement, en disposer à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, sous réserve d'obtenir l'agrément exprès et préalable du bailleur.

Etant ici précisé que le bailleur agréé par avance toute cession de la Promesse/du Bail à toute entité détenue majoritairement par le Groupe URBASOLAR ou le Groupe SIEDS lié à SEOLIS PROD.

Le cessionnaire (bénéficiaire de cette disposition) est directement engagé à exécuter les charges et conditions de la Promesse et du Bail et sera tenu des mêmes obligations que son auteur, libérant corrélativement le cédant. Le Bénéficiaire/preneur devra notifier cette disposition au préalable au Promettant/bailleur par LRAR.

Mutation du Terrain : Le Promettant/bailleur s'engage à porter la Promesse et/ou le Bail à la connaissance de toutes personnes susceptibles de venir à ses droits. L'acte envisagé comportera impérativement la mention d'un engagement de respecter les termes de la Promesse et/ou du Bail dans leur intégralité. En cas de transmission à titre gratuit du Terrain, les ayants droits seront liés par l'intégralité des conditions de la présente Promesse/du Bail.

Confidentialité : L'objet et le contenu des présentes et du Bail sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués par le Promettant/bailleur à un tiers sans l'accord du preneur/Bénéficiaire. Cette obligation continuera à s'exercer, en cas de caducité/ résiliation des présentes, pendant 5 (cinq) ans à compter de ladite caducité/résiliation.

Tolérance : Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions de la Promesse et/ou du Bail ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

Divisibilité des modifications : Si l'une ou plusieurs des stipulations de la Promesse et/ou du Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée. Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux stipulations non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du projet du Bénéficiaire/preneur.

Mentions légales d'information : Les informations personnelles recueillies sur le Promettant/Bailleur font l'objet d'un traitement informatique réalisé par la société SEUR VALLON et/ou toute société du groupe de la société URBASOLAR, société par actions simplifiée au capital de 2.179.543,20 € dont le siège social est situé 75 allée Wilhelm Roentgen à MONTPELLIER (34961) Cedex 2, CS 40935, identifiée au SIREN sous le numéro 492 381 157 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, et/ou la société en charge de la gestion administrative, juridique et comptable de la société SEUR VALLON, à savoir toute société du groupe de la société SÉOLIS PROD, société par actions simplifiée au capital de 18 000 000 € dont le siège social est situé 336, avenue de Paris à NIORT (79000), identifiée au SIREN sous le numéro 750 835 431 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, et sont indispensables au traitement du bail et de l'opération réalisée en application de celui-ci. Ces informations et données personnelles sont également conservées à des fins de sécurité, afin de respecter les obligations légales et réglementaires. Elles seront conservées aussi longtemps que nécessaire pour l'exécution du bail, de l'opération réalisée en application de celui-ci et des engagements éventuellement applicables à l'issue du bail. Le responsable du traitement des données est la société URBASOLAR dont les coordonnées postales sont précisées ci-avant et les coordonnées mail sont les suivantes : [dpo@urbasolar.com](mailto:dpo@urbasolar.com). Le Promettant/bailleur dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, et de portabilité des données le concernant, ainsi que du droit de s'opposer au traitement pour motif légitime, droits qu'il peut exercer en s'adressant au responsable de traitement à l'adresse postale mentionnée ci-dessus, en joignant un justificatif de son identité valide. Pour toute information complémentaire ou réclamation, le Promettant/Bailleur peut contacter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

Election de domicile : Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Droit applicable et règlement des différends: La Promesse et le Bail sont soumis au droit français interne. En cas de différend, la Partie qui le souhaite délivre à toute autre Partie une LRAR tendant à la tenue d'une réunion au cours de laquelle elles tentent de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les Parties négocient et recherchent une solution amiable de bonne foi, pendant une période de SOIXANTE (60) jours calendaires. A défaut, toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal administratif du lieu où demeure le défendeur (au sens de l'article 42 du Code de procédure civile), jusqu'à la réalisation de la Promesse.

Etabli en trois (3) exemplaires originaux strictement identiques.

<p>Pour le Promettant</p> <p>A NIORT</p> <p>Le</p>    <p>M le Président de Niort Agglo</p>	<p>Pour le Bénéficiaire</p> <p>A NIORT</p> <p>Le</p>    <p>Mme COUSINARD</p>
--	--

## ANNEXE 1. AUTORISATION DU BENEFICIAIRE A DEPOSER TOUTE DEMANDE ADMINISTRATIVE NECESSAIRE A LA REALISATION DE SON PROJET

La Communauté d'Agglomération du Niortais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est 140, rue des Equarts, NIORT (79 000), en qualité de Promettant/bailleur, autorise la Société dénommée SEUR VALLON, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social à NIORT (79 000), 336 Avenue de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT sous le numéro 908 279 128 (ci-après la « **Société** »), à déposer au nom de la Société, à ses frais et risques et en temps utile, toute demande d'autorisation administrative, notamment en matière d'urbanisme et environnementale, qui serait nécessaire à la réalisation de son projet (à savoir l'implantation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol) portant sur tout ou partie de la parcelle située à NIORT et cadastrée section ZP, numéro 265.

A cet égard, la Communauté d'Agglomération du Niortais donne tous pouvoirs à la Société à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires pour obtenir lesdites autorisations.

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais

A

Le

**ANNEXE 2. DELIBERATION DU CONSEIL D'AGGLOMERATION DE LA CAN**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/11/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

Adresse :11, rue Riffault – CS 70549  
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de

à

#### POUR NOUS JOINDRE

CA du Niortais

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

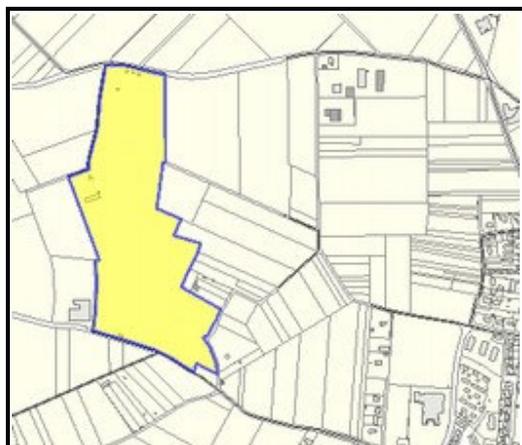
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS:10275458

Réf OSE : 2022-79191-77837

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Bail emphytéotique en vue d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Champagne, 79 000 NIORT

*Redevance annuelle :*

15 050 €

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Arnaud BOUTRUCHE, Communauté d'agglomération du Niortais

## 2 - DATES

de consultation :	18/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/10/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	BE en vue de l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de ses appels à projets en vue de l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne décharge VALLON d'ARTY située à Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais souhaite concéder un bail emphytéotique administratif autorisant le bénéficiaire à occuper le site afin de réaliser son projet.

Le projet est évalué à partir des caractéristiques suivantes :

- durée : 30ans (avec une possible prorogation de 10ans maximum)

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- surface installée en panneaux: 1,43 ha
- puissance installée : 3,2MW crête
- type d'installation : panneau au sol
- redevance annuelle par hectare clôturé : 3 500€/ha de site clôturé soit 15 050€/an et deux versements d'indemnité d'immobilisation de 15 000€ HT soit une indemnité d'immobilisation de 30 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le projet d'implantation de centrale photovoltaïque permettrait de pouvoir atteindre la production de 30GWh, objectifs attendus en 2030.

Les terrains favorables à la mise en place de parcs photovoltaïques au sol sont de préférence des terrains dégagés, plats et ayant de nombreux hectares. De plus, ils doivent être faciles d'accès. Les terrains ne doivent pas être trop éloignés du réseau électrique Engie pour le raccordement. Enfin, les terrains doivent respecter certains critères essentiels comme la compatibilité du projet avec le document de l'urbanisme.

Les terrains des déchetteries sont souvent pollués, cependant pour l'ancienne décharge de NIORT, les terrains apparaissent entretenus. Un suivi post exploitation de 30ans est en cours.

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

**La centrale photovoltaïque ne concerne que 4,3ha qui seront clôturés sur les 15 ha de la parcelle concédée.**

**Les bâtiments et installations de l'ancienne déchetterie ne sont pas concernées. La zone concernée par la centrale se situe au centre, elle est donc constituée d'un terrain libre et nu. Ce dernier possède deux accès, un par le haut de la déchetterie et un autre par le bas de la déchetterie.**

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	ZP265	CHAMPAGNE	150407m <sup>2</sup>	Ancienne déchetterie
TOTAL			150 407m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

La parcelle de 150 407m<sup>2</sup> de superficie est constituée de zones de stockage et équipement de tri de déchets ainsi que de bâtiments d'exploitation.

Le site est composé par : - Une déchetterie grand public - un centre technique - une case à verre - un dépôt déchets industriels banals - des anciens ateliers de maintenance Le centre technique se décompose en 3 unités : - 1 bâtiment personnel d'environ 500 m<sup>2</sup> (4 bureaux, 1 réfectoire, une salle de réunion, des sanitaires, vestiaires et douches) - 1 bâtiment technique d'environ 350 m<sup>2</sup> (atelier

mécanique avec fosse d'entretien des véhicules, un magasin, un bureau et des sanitaires) - des aménagements extérieurs (piste de lavage et parking).

La centrale photovoltaïque concerne une partie centrale en nature de terrain libre situé au centre de la déchetterie de superficie 4,3ha qui seront clôturés.

Par arrêté préfectoral du 04 janvier 2016, le terrain qui a fait l'objet d'une exploitation, d'une installation de stockage de déchets ménagers et assimilés fait aujourd'hui l'objet d'un suivi post exploitation par la CAN.

C'est pourquoi les terrains concernés par le Bail emphytéotique ne sont pas encombrés et sont en usage de terre.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### Propriété de l'immeuble :

Commune de Niort et mise à disposition de la CAN.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles :

La parcelle est située en zone Ap du PLU en vigueur sur Niort.

Le secteur Ap correspond au secteur d'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur locative sera estimée par la méthode par comparaisons sur des BE de même nature.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Le bien sera évalué en utilisant la méthode par comparaison avec les baux emphytéotiques similaires recueillis à partir des applications Estimer un Bien, Demande de Valeurs Foncières (DVF) et Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP) qui s'appuient sur les actes publiés.

Centrale Photovoltaïque – BE									
N	commune	Référence cadastrale	Date du bail	durée	Puissance en MWc	redevance/an	Surface emprise	R/MWc	R/ha BE
1	St leger de Montbrun (79)	AW 211	21/02/20	40	NC	7 660,9	7,66		1000
2	St Leger de Montbrun	AW212	21/02/20	40	NC	7 121,40	7,12		1000
3	Pierrfite (79)	D99/274/287/288/541/556/558/560	26/02/18	30	9	13 500	13,75	1500	200
4	Chatellerault(86)	ZB60	13/02/18	30	2,717	3 500	4,4884	1288,19	779,79
5	Mouterre s/ Blourde (86)	A336/338/339/341/344/345	10/04/20	40	2,7	14 727,3	4,9091	5454,56	3000

6	Montmorillon (86)	D181/ C206	28/02/20	40	3,6	2 465	5,5928	684,72	440,75
---	-------------------	------------	----------	----	-----	-------	--------	--------	--------

Une synthèse pour l'ensemble des données est présentée ci-dessous :

Donnée	Moyenne	Médiane
Redevance par puissance installée (€/MWc)	2 231,86€/MWc	1394,10€/MWc
Redevance par ha d'emprise totale	1 070€/ha	889,89€/ha

Pour les caractéristiques du projet :

- la redevance par puissance installée serait de :  $2\,231,86 \times 3,2 = 7\,141,95 \text{ €/an}$
- la redevance par ha d'emprise totale clôturée serait de :  $1\,070 \times 4,3 = 4\,601 \text{ €/an}$

Ces données sont issues de termes de comparaison en nature de baux emphytéotiques pour des centrales photovoltaïques signés entre 2018 et 2020. Dans le contexte actuel, l'évolution des tarifs de l'électricité à la hausse explique la hausse des tarifs de redevance.

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Données nationales relevées par la commission de régulation de l'énergie : Rapport de 2021

La sensibilité des prix de gros de l'électricité aux prix du gaz a conduit, surtout au deuxième semestre 2021, à une hausse des prix de l'électricité sans précédent depuis le début de l'ouverture des marchés. Ainsi, les prix journaliers s'établissent en moyenne en 2021 à 109,2 €/MWh, soit un doublement par rapport au niveau moyen constaté ces dernières années. Mais surtout, l'incertitude sur l'approvisionnement de l'Europe en gaz pendant l'hiver 2021-2022 a entraîné une incertitude du même ordre sur l'approvisionnement en électricité.

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

La redevance proposée par le consultant de 3 500€/ha d'emprise clôturée est plus élevée que les données issues des termes de comparaisons. Cependant le contexte actuel et la problématique énergétique en France permet d'expliquer cette évolution.

La redevance de 3 500€/ha d'emprise clôturée est légèrement supérieure à la valeur de la redevance pour le bail emphytéotique d'implantation d'une centrale photovoltaïque sur la commune de Mouterre sur Blourde (terme de comparaison n°5). Par conséquent et en prenant en considération le contexte actuel, la redevance de 3 500€ ha de site clôturé sera retenue, soit 15 050€/an

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION**

La redevance annuelle du bien est arbitrée à **15 050 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus haut.

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 signer à bail à une valeur plus faible.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

## **11 - 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.

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.

## **12 - 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 la Directrice et par délégation,



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances  
Publiques