

ASS/FG/II/MG

2023-014

VILLE DE LÉZIGNAN-CORBIÈRES
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 JANVIER 2023

OBJET : APPROBATION D'UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC LA SOCIÉTÉ SUN'R POWER POUR LA CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AUX LIEUDITS « GAUJAC » ET « L'ACQUEDUC » - ANNEXES			
Nombre de conseillers en exercice : 33	Nombre de conseillers présents : 24	Nombre de votants : 30	Date de la convocation : 18 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois le vingt-quatre janvier à 18 heures et 33 minutes, le Conseil municipal de Lézignan-Corbières s'est rassemblé au Palais des fêtes, Avenue Maréchal Foch sous la présidence de M. Le Maire, Gérard FORCADA.

Étaient présents :

M. Gérard FORCADA, M. Jean-Paul PUJOL, Mme Christine BÉNET, M. William COMBES, Mme Dominique JOLIS-PAILHIEZ, M. Guy VIVÈS, Mme Bérengère LÉCÉA, M. Michel MASUYER, Mme Sylvie DANRÉ, M. Dominique JOLIS, M. Bernard FUMET, M. Daniel LARRIGOLE, M. Jean-Claude LAVAUD, M. Didier JULIAN, Mme Sabrina FITO, M. Freddy NOLOT, M. Thierry DENARD, Mme Françoise BAROUSSE, Mme Valérie FERRET, M. Alain MARC-GARCIA, Mme Mireille SANTINI, Mme Ginette BARRAU-FERRET, Mme Béatrice ARNAUD, Mme Marie-Claude MARTINEZ

Étaient absents :

Mme Sylvie FUMET, Mme Martine JAFFUS, M. Thierry CAUMEIL, Mme Sophie BIRKENNER, M. Laurent ROUGÉ, Mme Virginie JULIAN, M. Rémi PÉNAVAIRE, Mme Sophie COURRIÈRE-CALMON, M. Fabrice CASTELEYN

Avaient donné mandat :

Mme Sylvie FUMET à M. Bernard FUMET, Mme Martine JAFFUS à M. Jean-Claude LAVAUD, M. Thierry CAUMEIL à M. Guy VIVÈS, Mme Virginie JULIAN à Mme Christine BÉNET, M. Rémi PÉNAVAIRE à Mme Béatrice ARNAUD, Mme Sophie COURRIÈRE-CALMON à M. Thierry DENARD

Date de la publication : 25 janvier 2023

QUORUM : 17

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : BÉRENGÈRE LÉCÉA

RAPPORTEUR : JEAN-PAUL PUJOL

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département et de sa publication.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Vu l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques qui stipule que la délivrance de titres domaniaux en vue d'une exploitation économique est soumise à des règles de publicité ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment son article L. 2122-1-1 selon lequel : « Sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 CGPPP permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant les mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester » ;

Vu le CGPPP et notamment son article L.2122-1-4 selon lequel : « Lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L.2122-1 du CGPPP intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par la publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente » ;

Vu les délibérations du conseil municipal n° 2016-061 du 13 avril 2016, n° 2018-101 du 10 juillet 2018 et n°2018-166 du 13 novembre 2018, par lesquelles le conseil municipal de la commune de Lézignan-Corbières a autorisé la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société « La compagnie du vent », devenue par la suite ENGIE Green, pour l'implantation d'une centrale solaire photovoltaïque d'une puissance prévisionnelle de 8MWc sur les parcelles relevant du domaine privé communal cadastrées n° E207 pour partie, E354, E356, E366, E372, E373, et E1860 pour partie d'une superficie totale de 10 ha 94 a 17 ca, ladite promesse prévoyant la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 31 ans ainsi que le versement d'un loyer d'un montant de 2 800 € par hectare, soit un total estimé à près de 30 636 € par an ;

Vu la promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives pour la construction d'une centrale photovoltaïque signée le 27 septembre 2018 ;

Vu l'avis publié dans le BOAMP, le 29 novembre 2021, concernant un appel à manifestation d'intérêt pour l'implantation aux abords du ruisseau « La Jourre » d'une centrale photovoltaïque ;

Par ses délibérations n° 2016-061 du 13 avril 2016, n° 2018-101 du 10 juillet 2018 et n° 2018-166 du 13 novembre 2018, le conseil municipal a autorisé la conclusion d'un BEA avec ENGIE Green.

La promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives pour la construction d'une centrale photovoltaïque a été signée le 27 septembre 2018. L'ensemble des conditions suspensives prévues par la promesse devaient être réalisées dans un délai de 24 à 36 mois à compter de la signature de l'acte, étant précisé que l'absence de réalisation d'une seule des conditions dans les délais susvisés rendait caduque, sans indemnité, l'ensemble de la promesse. La société ENGIE Green n'ayant pas respecté plusieurs de ses engagements, la validité de la promesse est arrivée à échéance le 28 septembre 2021.

La municipalité a donc relancé le processus de contractualisation le 29 novembre 2021 en faisant publier dans le Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics (BOAMP) un appel à manifestation d'intérêt pour l'implantation, aux abords du ruisseau de La Jourre, d'une centrale photovoltaïque.

Douze entreprises françaises, espagnoles, portugaises et chinoises ont fait part de leur intérêt pour un tel projet. Parmi elles, deux n'ont pas transmis de propositions écrites. Une notation a

été élaborée afin de mettre en valeur les candidats offrant une solution d'intégration la plus complète possible. La commune s'est également intéressée à la philosophie des entreprises, à leur intérêt pour l'environnement et à leurs capacités novatrices, sans omettre l'élément prépondérant que représente l'aspect financier.

Une première sélection a eu lieu afin de distinguer, parmi les dix sociétés restantes, quatre d'entre elles pour une seconde phase d'évaluation. Les quatre premières entreprises ayant obtenu le plus de points ont donc été retenues pour la seconde phase : Trinasolar, Sun'R Power, Urbasolar, Total Énergie. Deux candidats ont été retenus pour la phase finale : Trinasolar et Sun'R Power.

Les différents candidats, que ce soit lors de la 1^{ère} phase, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} phase ont présenté dans l'ensemble des dossiers techniques de grande qualité. La sélection finale s'est donc faite essentiellement sur les propositions financières des candidats. La société Sun'R Power a été retenue sur la base de la proposition développée ci-dessous.

La société Sun'R Power souhaite implanter une centrale photovoltaïque au sol d'une puissance prévisionnelle de 13,7 MW aux lieudits « Gaujac » et « L'Acqueduc » sur les parcelles cadastrées section E numéros 207, 354, 356, 366, 372, 373, 1860, 1862 et 1863, d'une superficie totale de 14 ha 02 a 70 ca.

À la suite des échanges qui ont eu lieu en phase de consultation, les parcelles 1862 et 1863 ont été ajoutées au périmètre d'étude afin de maximiser le potentiel du site. Le plan du projet est annexé à la promesse de BEA.

Il est rappelé que ces parcelles relèvent du domaine privé de la commune.

La mise en œuvre de ce projet nécessite de signer une promesse unilatérale de BEA sous conditions suspensives avec la société Sun'R Power d'une durée de cinq (5) ans pouvant être prolongée d'une durée d'un (1) an afin d'assurer l'étude de faisabilité du projet, laquelle comprendra notamment les études et l'obtention de l'ensemble des droits et autorisations permettant la réalisation du projet. Cette promesse de bail sous conditions suspensives prévoit le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de deux cent vingt mille euros toutes taxes comprises par hectare (220 000 € TTC/ Ha) appliqué à la surface d'emprise réelle du projet, soit un montant total prévisionnel de deux millions quatre cent soixante-quinze mille euros toutes taxes comprises (2 475 000 € TTC) pour une surface d'emprise réelle prévisionnelle de 11,25 Ha. Il est précisé que la surface d'emprise réelle finale du projet ne pourra être définie qu'à l'issue de l'étude de faisabilité.

Le versement de cette indemnité sera effectué comme suit :

- Un premier versement de 300 000 € (trois cent mille euros) à l'expiration du délai de recours contre la délibération autorisant le maire à signer la promesse de bail ;
- Un second versement de 300 000 € (trois cent mille euros) à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours ;
- Le solde calculé sur la base de la surface d'emprise réelle, dans les 30 jours suivant la signature de l'acte constatant la levée de la condition suspensive de financement affectant le bail promis.

En outre, l'indemnité d'immobilisation sera majorée en cas de non-respect du calendrier de réalisation des études. En effet, le preneur s'engage à diligenter l'étude de faisabilité dès la signature de la promesse de bail, de sorte à être en mesure :

- De déposer une demande de permis de construire dans un délai de 12 (douze) mois à compter de la signature de la promesse de bail ;
- De déposer une demande de raccordement au gestionnaire de réseau au plus tard 1 (un) mois après obtention de l'accord du permis de construire ;
- De lancer les travaux dans un délai de 12 (douze) mois à compter de la nomination des projets lauréats de la CRE et de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Pour tout mois de retard sur l'un des délais susmentionnés, l'indemnité d'immobilisation sera majorée à hauteur de 2 000 € (deux mille euros) au profit du bailleur, sauf en cas d'opposition du bailleur ou de l'un des services de l'État sur le déclenchement des étapes précitées.

Les frais engagés dans les démarches d'archéologie préventive (diagnostic, fouilles et travaux éventuels) seront assumés par Sun'R Power dans la limite de cent mille euros (100 000 €). Tout montant supplémentaire sera déduit du montant du solde de l'indemnité d'immobilisation.

Avant le terme de la promesse et après la purge des conditions suspensives, dans le cas où Sun'R Power confirme sa volonté de poursuivre le projet au regard de l'étude de faisabilité réalisée, la commune s'engage à délibérer dans un délai de trois (3) mois à compter de la levée d'option par le preneur pour la signature d'un bail emphytéotique administratif au profit de Sun'R Power ou de la société SPES POWER 4. Ce bail sera signé pour une durée de quarante (40) ans à compter de la mise en service des installations photovoltaïques projetées, auxquels s'ajoute la durée des travaux, sans pouvoir excéder 42 ans au total. L'étude de faisabilité permettra de définir l'assiette définitive du bail et la surface d'emprise réelle finale du projet. En cas de refus du bailleur de conclure le bail objet de la promesse, celui-ci sera tenu du paiement d'une indemnité destinée à compenser intégralement le préjudice subi, prenant notamment en compte l'ensemble des dépenses engagées par le preneur (frais d'études internes et externes, dépenses liées aux démarches d'archéologie préventive, indemnité d'immobilisation versée et perte de chance liée à l'abandon du projet du chef du bailleur).

Le bail permettra notamment au preneur :

- D'implanter les installations de production d'énergie photovoltaïque et installations nécessaires à l'exploitation sur la superficie donnée à bail ;
- D'aménager les accès au site pour des véhicules à moteur (voitures, camions, engins de chantier...) ;
- D'avoir accès aux installations, de les exploiter et de les entretenir.

Le bail sera consenti moyennant le versement d'une redevance annuelle à compter de la mise en service de l'installation d'un montant de :

- Treize mille euros toutes taxes comprises (13 000 € TTC) par hectare de surface d'emprise réelle si la puissance de l'installation est inférieure à 10 MWc ;
- Ou d'un montant de seize mille euros toutes taxes comprises (16 000 € TTC) par hectare si la puissance de l'installation est supérieure à 10 MWc.

A titre d'exemple, le montant de la redevance serait de :

- 105 300 € TTC pour un projet de 9,8 MWc sur une surface d'emprise réelle de 8,1 Ha ;
- 180 000 € TTC pour un projet de 13,7 MWc sur une surface d'emprise réelle de 11,25 Ha.

A partir de la 31^{ème} (trente et unième) année, la redevance annuelle sera complétée d'un montant correspondant à 5 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel issue de la vente de l'énergie produite par l'installation.

Le bail intégrera un engagement de démantèlement à la charge du preneur en fin de bail (démontage et évacuation des modules photovoltaïques, des structures, des câbles, locaux et des clôtures ainsi que l'enlèvement des fondations), avec la faculté pour le bailleur de récupérer la propriété des installations et l'ensemble des obligations liées à l'exploitation et de démantèlement.

Afin de permettre la réalisation du projet, le bail prévoira la mise en place de servitudes (servitudes d'accès et de raccordement) sur les parcelles adjacentes au projet (parcelles cadastrées en section E numéro 214, 215, 216, 217 et 1864), telles que figurées sur le plan prévisionnel des servitudes annexé à la promesse de BEA.

Considérant que les conseillers ont eu connaissance de la promesse de BEA sous conditions suspensives et de ses annexes, notamment du plan prévisionnel du projet et du plan prévisionnel des servitudes, il est proposé au Conseil Municipal :

1/ D'approuver cette promesse de bail emphytéotique administratif et ses annexes.

2/ D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite promesse avec la société Sun'R Power, étant précisé que cette société pourra librement céder ou transférer ladite promesse à la société SPES POWER 4, ainsi que tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération. La cession ou le transfert de la promesse devra donner lieu à la formalisation d'un avenant destiné à prendre acte de ce changement, avenant éventuel dont le conseil municipal autorise la signature par Monsieur le Maire.

**Sur présentation de son rapporteur,
Le Conseil Municipal à l'unanimité,**

Décide :

1/ D'approuver cette promesse de bail emphytéotique administratif et ses annexes.

2/ D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite promesse avec la société Sun'R Power, étant précisé que cette société pourra librement céder ou transférer ladite promesse à la société SPES POWER 4, ainsi que tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération. La cession ou le transfert de la promesse devra donner lieu à la formalisation d'un avenant destiné à prendre acte de ce changement, avenant éventuel dont le conseil municipal autorise la signature par Monsieur le Maire.

Et ont les membres présents signé après lecture ainsi que M. le Président,
Pour extrait certifié conforme :

Le Maire,
Gérard FORCADA



La secrétaire de séance
Bérengère LÉCÉA



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

011-211102033-20230124-2023-014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/01/2023

Publication : 25/01/2023

