

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF EN VUE DE LA REALISATION ET DE  
L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE  
SUR L'ANCIEN CENTRE DE STOCKAGE DES DECHETS ULTIMES (CSDU) SITUE  
SUR LA COMMUNE D'AUDENCE**

**Le 28 septembre 2021 à 17 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. LAFON.

**Date de la convocation :** 22 septembre 2021

**Nombre de Conseillers en exercice :** 38

**Présents :** 26

**Votants :** 37

**Membres présents :** M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DANAY, M. MARTINEZ, Mme GALLANT, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, M. CHAMBOLLE, Mme SAULNIER, M. DUBOURDIEU, M. POHL, Mme BANOS, M. BOURSIER, Mme CAZAUX, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, M. MARTIN, M. RECAPET, M. BAGNERES, M. MANO.

**Pouvoirs :**

Mme BRISSET à M. ROSAZZA  
M. ROSSIGNOL à Mme GALLANT  
M. CHAUVET à Mme BRUDY  
Mme CALATAYUD à M. DUBOURDIEU  
M. BELLIARD à Mme BANOS  
M. DE GONNEVILLE à M. MARLY  
Mme GUILLERM à Mme GUIGNARD DE BRECHARD  
Mme BATS à M. RECAPET  
Mme DUBARRY à M. BAGNERES  
Mme MARENZONI à M. PAIN  
M. GATINOIS à M. LAFON

**Membre absent :** Mme CHAPPARD

**Secrétaire de séance :** Mme GALLANT

\*\*\*\*

Madame Nathalie LE YONDRE, vice-Présidente de la COBAN, expose que la Commune d'Audenge exploitait depuis 1974 une installation de stockage de déchets ménagers et industriels sur son territoire Lieudit « LIOUGEY-SUD », ci-après plus amplement désigné.

Ce site complexe est constitué de plusieurs zones ayant accueilli des déchets ménagers et industriels et dont la gestion avait été confiée par la commune à diverses sociétés privées successives.

En 2009, suite à la cessation d'activité de la société EDISIT, exploitant pour le compte de la commune, de lourdes mesures de mise en sécurité d'urgence se sont révélées nécessaires. Par la suite, des mesures de réhabilitation et de post exploitation du site ont été édictées par arrêtés préfectoraux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les installations de stockage de déchets ménagers, soit les anciens casiers A et B, l'ancien centre de tri et les équipements communs ont été transférés à la COBAN. Puis le 9 janvier 2020, la Commune d'AUDENGE a confié la gestion du casier ayant accueilli des résidus de broyage automobile et de l'amiante (casier C) à la COBAN.

Bien que l'ancien CSDU (Centre de Stockage des Déchets Ultimes) ne soit plus exploité aujourd'hui, celui-ci fait encore l'objet de l'obligation d'entretien et de surveillance à la charge de la COBAN.

Il est donc apparu opportun de valoriser ce foncier dégradé de 41 ha tout en promouvant les énergies renouvelables par le déploiement de projets de production d'électricité à partir de centrales photovoltaïques au sol.

Dans cette optique, la COBAN a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt le 12 février 2018 afin de choisir un développeur de centrales photovoltaïques à l'issue duquel une promesse de bail emphytéotique a été conclue le 25 janvier 2019 sous conditions suspensives, et pour une durée de 3 ans renouvelable 2 fois un an, avec la Société lauréate : **Eveo Watts 4**. En effet, la poursuite du projet nécessite de confier à l'entreprise des droits réels sur le terrain d'affectation qui lui sont indispensables pour obtenir le financement de l'investissement.

Par ailleurs, le projet permettra à la fois de transférer une part importante des charges d'entretien du site incombant à la COBAN vers la société EVEO et générera pour la collectivité des recettes liées à la redevance d'occupation.

L'ensemble des conditions préalables à la promesse de bail étant rempli, la présente délibération vise par conséquent à autoriser la signature du bail emphytéotique administratif, objet de la promesse.

Dans le cadre du transfert du CSDU, le terrain et l'ensemble des biens du site sont mis à disposition et affectés au domaine public de la COBAN. Elle détient, à ce titre, l'ensemble des droits et obligations du propriétaire exception faite du droit d'aliéner, de ce fait elle ne peut conférer de droits réels sur les biens mis à disposition par la Commune. C'est pourquoi le bail est conclu entre d'une part, la Commune propriétaire, la COBAN affectataire et la société EVEO emphytéote.

**Le site :**

Le CSDU en post exploitation de plus de 40 hectares est une Installation Classée pour la Protection de l'environnement (ICPE) réglementée par un arrêté préfectoral qui fixe les conditions de son exploitation et interdit toute construction et toute activité non liée aux déchets.

Le projet, pour être réalisable, suppose que l'arrêté préfectoral autorise l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le site du CSDU. Ce dernier établit la compatibilité entre la post exploitation et l'activité photovoltaïque.

**Les caractéristiques principales** du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sont les suivantes :

L'emprise du projet objet du bail est constituée des parcelles DN 30 (36a 95ca) et DN 33 (38ha 26a 71ca) pour une surface totale d'environ 38ha 63a 66ca mais dont la contenance exacte est déterminée par le plan annexé au bail.

La durée : le BEA est consenti pour une durée de 30 ans avec la possibilité de proroger deux fois le bail emphytéotique pour une durée chacune de cinq ans pour le cas où le Preneur déciderait de poursuivre l'exploitation de la Centrale à l'expiration du bail.

La redevance : conformément à l'avis du service « France Domaines » en date du 7 juin 2021 établi au vu de la nature du terrain, du projet de centrale photovoltaïque et des avantages de toute nature que l'emphytéote peut retirer de l'occupation de l'emprise mise à sa disposition, le montant de la redevance annuelle est fixé à :

- 15 000 € HT par an avant la mise en exploitation soit à compter de la signature jusqu'à la mise en service de la centrale ;
- 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) hors taxes pendant l'exploitation. Si la puissance de la centrale photovoltaïque venait à excéder 24 MWc, le loyer serait revalorisé proportionnellement à cette augmentation de puissance.

Le montant de la redevance est indexé.

La redevance sera perçue par la COBAN.

### Les servitudes :

Le suivi post exploitation du CSDU demeure prioritaire sur l'activité de la centrale photovoltaïque. En conséquence :

- L'emphytéote devra respecter l'ensemble des prescriptions de l'arrêté préfectoral de post-exploitation ainsi que toutes dispositions réglementaires actuelles et à venir en lien avec la post-exploitation du CSDU.
- La COBAN et la Commune disposeront d'un droit permanent d'accès et de visite, notamment pour l'accomplissement de toute activité liée à la post-exploitation.
- Est créée, pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements, une servitude d'accès piétons, véhicules et tous engins en tout temps et en toute heure afin de permettre la construction de la centrale et sa maintenance sur les parcelles DN 31 et 32 sises ville d'Audenge (fonds servant) au profit de l'emphytéote et donc des parcelles DN 30 et 33 (fonds dominant).

### Les obligations respectives :

- L'emphytéote estime la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de la Centrale à un (1) an. Il ne pourra pour autant pas se prévaloir d'un retard de mise en service par rapport au délai imposé par la CRE et entraînant une perte de recette d'exploitation pour demander la révision du prix de la location, sauf à ce que le retard soit imputable au Bailleur (Commune) ou à l'Affectataire (COBAN).
- L'emphytéote est tenu au maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature notamment le contrôle, l'entretien, la maintenance, le renouvellement des clôtures et portails (à l'exception du portail d'accès principal), les tontes, tailles et débroussaillage. L'obligation d'entretien, de réparations de toute nature y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ne s'appliquent pas aux équipements existants relatifs à la post-exploitation du CSD (notamment les équipements : géomembrane, réseau et fossés d'eaux pluviales , puits de collecte et réseau de biogaz, torchère, puits de captage et réseau de lixiviats, réseaux d'air comprimé, piézomètres, locaux, bassins de stockage des eaux pluviales et des lixiviats et leurs équipements, évènements de biogaz, bassin incendie...) situés dans l'emprise foncière du Bail et sur lesquels l'EMPHYTEOTE ne disposera d'aucun droit réel.
- L'Emphytéote prendra à charge à compter du démarrage des travaux de la centrale photovoltaïque, les tâches d'entretien suivantes : la fauche de la couverture végétale sur la totalité de la surface occupée au titre du bail, l'entretien de la clôture du terrain occupé et des portails (excepté le portail de l'accès principal du site), les pistes d'accès qu'il aura créées pour les besoins du projet).

- Dans le cas de travaux ou toute autre action causant des troubles de jouissance pour l'Emphytéote, et si la perte excède 15 000 € par an (seuil d'indemnisation), la COBAN sera tenue d'indemniser l'Emphytéote du manque à gagner complémentaire (sur la base de justificatifs à produire) sans que le montant de cette indemnisation puisse excéder le montant de la redevance annuelle d'exploitation perçue par la COBAN (plafond d'indemnisation).
- L'indemnisation en cas de rupture anticipée du bail à l'initiative du bailleur ou de l'affectataire, sera calculée et comprendra les éléments suivants :
  - ⇒ L'ensemble des coûts et frais de démontage des constructions et équipements installés par l'Emphytéote dans le cadre de la construction et de l'exploitation de la Centrale ;
  - ⇒ Le montant de l'encours de la dette bancaire contractée par l'Emphytéote pour la mise en œuvre du contrat de bail, non encore remboursée à la date de résiliation ainsi que tout apport financier ;
  - ⇒ L'ensemble des coûts et frais financiers résultant de la résiliation anticipée des contrats liés à l'exploitation de la Centrale, de(s) convention(s) de financement de la Centrale ;
  - ⇒ Tous autres frais et dépenses engagés et/ou exposés par l'Emphytéote en conséquence de la résiliation anticipée du Bail, pourvu qu'ils soient justifiés.S'ajoutera à ces éléments, l'indemnisation du manque à gagner de l'Emphytéote dans les conditions fixées par le bail.

Cession : l'Emphytéote ne pourra pas céder tout ou partie du bail sans avoir obtenu préalablement l'accord exprès de la Commune et de la COBAN.

Terme du Bail : au terme du Bail, par l'effet de l'expiration à l'échéance, l'emphytéote sera tenu d'assurer à ses frais exclusifs la dépose des installations photovoltaïques. Il constituera à cet effet une provision financière (garantie de démantèlement) à hauteur de 199 000 euros selon les échéances suivantes :

- A compter de la cinquième année d'exploitation de la Centrale, l'Emphytéote s'engage à constituer une garantie d'un montant de 66 300 € ;
- Puis augmentée à compter de la dixième année d'exploitation de la Centrale, pour atteindre le montant de 132 600 € ;
- Puis augmentée à compter de la quinzième année d'exploitation de la Centrale, pour atteindre le montant de 199 000 €.

Il disposera d'un délai de 9 mois pour démanteler la centrale.

Redevance pour occupation irrégulière du domaine public : A défaut de démantèlement total des installations par l'Emphytéote à compter de la date de prise d'effet de la résiliation ou de la date d'échéance du contrat, celui-ci sera redevable auprès de l'Affectataire d'une redevance pour occupation irrégulière du domaine public d'un montant forfaitaire de 45 € par jour de retard.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1311-2 et suivants, L1311-9, L1311-10,

**Vu** les articles L451-1 à L451-13 du Code rural et la pêche maritime,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment son article L2341-1,

**Vu** la procédure de mise en concurrence réalisée conformément à l'article L2122-1-1 CGPPP,

**Vu** la promesse de bail emphytéotique en date du 25 janvier 2019 entre la commune d'Audenge et la société EVEO DEVELOPPEMENT devenue EVEO WATTS 4,

**Vu** la convention financière en date du 20 décembre 2019 par laquelle la commune d'Audenge et la COBAN définissent les conditions de gestion de la post exploitation du site,

**Vu** la convention de gestion conclue en date du 9 janvier 2021 par laquelle la Commune d'AUDENGE a confié la gestion du casier ayant accueilli des résidus de broyage automobile et de l'amiante (casier C) à la COBAN,

**VU** le permis de construire délivré par la Préfecture de la Gironde le 28 mai 2019 sous le numéro PC 033 019 18 K0129 pour la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol avec implantation d'un local technique de sept postes de transformation, modifié par arrêté du 12 avril 2021.

**Vu** l'avis de France domaine en date du 7 juin 2021,

**Vu** le projet de bail emphytéotique administratif ci-annexé,

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire du 21 septembre 2021,

**CONSIDERANT** que le Centre de stockage des déchets ultimes est une propriété de la commune d'Audenge, mise à disposition de la COBAN et affectée au service public des déchets ménagers dans le cadre du transfert de compétence collecte et traitement des déchets ménagers,

**CONSIDERANT** que le projet de centrale photovoltaïque nécessite de confier à l'entreprise des droits réels sur le terrain d'affectation qui lui seront indispensables à la réalisation et au financement de celle-ci,

### **Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :**

- **APPROUVER** la mise à disposition du Centre de stockage des déchets ultimes à la société EVEO WATTS 4 pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque, au moyen d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans, prorogeable deux fois pour une durée chacune de 5 ans, sur une emprise d'environ 38 hectares située sur la commune d'Audenge, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 15 000 € HT avant la mise en exploitation soit à compter de la signature jusqu'à la mise en service de la centrale et d'un montant annuel de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) hors taxes pendant l'exploitation ;

- **DIRE** que les recettes inhérentes à l'exécution des dispositions du BEA sont perçues par la COBAN ;
- **AUTORISER** la constitution de servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues ;
- **FIXER** la redevance pour occupation irrégulière du domaine public à un montant forfaitaire de 45 € par jour de retard ;
- **HABILITER** Philippe De GONNEVILLE, vice-président délégué au développement durable, à signer l'acte authentique relatif au bail emphytéotique administratif ainsi que tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre ;
- **DECIDER** que tous les frais se rapportant à ce dossier (frais de bornage, document d'arpentage, notaire, etc.) seront à l'entière charge du porteur de projet, la société EVEO WATTS 4, ou toute autre société qui y sera substituée.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- ***APPROUVE la mise à disposition du Centre de stockage des déchets ultimes à la société EVEO WATTS 4 pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque, au moyen d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans, prorogable deux fois pour une durée chacune de 5 ans, sur une emprise d'environ 38 hectares située sur la commune d'Audenge, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 15 000 € HT avant la mise en exploitation soit à compter de la signature jusqu'à la mise en service de la centrale et d'un montant annuel de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) hors taxes pendant l'exploitation ;***
- ***DIT que les recettes inhérentes à l'exécution des dispositions du BEA sont perçues par la COBAN ;***
- ***AUTORISE la constitution de servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues ;***
- ***FIXE la redevance pour occupation irrégulière du domaine public à un montant forfaitaire de 45 € par jour de retard ;***
- ***HABILITE Philippe De GONNEVILLE, vice-président délégué au développement durable, à signer l'acte authentique relatif au bail emphytéotique administratif ainsi que tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre ;***

- **DECIDE** que tous les frais se rapportant à ce dossier (frais de bornage, document d'arpentage, notaire, etc.) seront à l'entière charge du porteur de projet, la société **EVEO WATTS 4**, ou toute autre société qui y sera substituée.

**Vote :**

**Pour : 37**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le 30 septembre 2021

Le Président de la COBAN,



  
Maire de Biganos  
Bruno LAFON

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.