

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20240208-009****du 08 février 2024****n°009****page 1/2****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (28) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Evelyne AZIHARI, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Elisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Gilles MAUDUIT, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, David SIMON

POUVOIRS (9) : Thomas BAUDIN donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN

Yasin ERGÜL donne pouvoir à Corine FARINEAU

Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Elisabeth PHILIPPONNEAU

Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Evelyne AZIHARI

Sophie GUEGUEN donne pouvoir à J. MELQUIOND

Séverine Bart donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER

Isabelle DUCHER donne pouvoir à Françoise BRAUD

Elsa FARHAT donne pouvoir à Stéphane RAYNAUD

Flavy FRUCHON donne pouvoir à Béatrice ROUSSENQUE

EXCUSES (2) : Isabelle MIGUET, Stéphane VERDIER**Nom du secrétaire de séance :** Françoise BRAUD**RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD****OBJET : Bail emphytéotique portant sur un terrain situé L'Aiguillon Nord à Châtellerault**

En 2022, la commune a acquis un terrain non bâti cadastré section ZB n°18, d'une contenance de 28 550 m². Cette parcelle est imbriquée avec la parcelle ZB n°60, également propriété de la ville, faisant l'objet d'un bail emphytéotique au profit du groupe Soregies depuis 2017 pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Il y a une cinquantaine d'années, ces terrains servaient de décharge sauvage. Lors de l'élaboration du PLU en 2005 et afin d'étudier les possibilités d'ouverture à l'urbanisation du secteur, une étude de pollution a donc été menée par la société ANTEA sur la parcelle ZB 60. Les prélèvements effectués ont révélé une pollution aux hydrocarbures. Consciente de la probable pollution de la parcelle voisine ZB 18, les deux terrains ont été inclus dans une zone Ns, où ne sont admises que les constructions, installations, aménagements, et travaux liés à la vocation de la zone, à savoir centrale solaire au sol.

Par courrier du 21 avril 2023, la société APEX ENERGIES, spécialisée dans la conception, la construction et l'exploitation d'installations photovoltaïques et la société SELFEE, opérateur de marché de l'électricité, ont signifié leur manifestation d'intérêt spontanée pour le développement d'un projet photovoltaïque sur l'emprise foncière précédemment présentée.

Aussi, la commune envisage de louer la parcelle ZB 18, sous forme d'un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans au profit des sociétés APEX Energies et SELFEE, moyennant une redevance annuelle de 5 000 euros hors taxes, par MégaWattCrête Installé.

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur la conclusion de ce bail emphytéotique.

* * * * *

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20240208-009****du 08 février 2024****n°009****page 2/2**

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime, relatifs au bail emphytéotique de droit commun,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'avis du service du Domaine en date du 31/01/24, pour une redevance annuelle de 5 000 € HT/an/MWC,

CONSIDERANT que ce terrain a été identifié dans le PLU par un zonage n'y autorisant que l'implantation de centrale solaire au sol,

CONSIDERANT la manifestation d'intérêt spontanée des sociétés APEX Energies et SELFEE en date du 21 avril 2023,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de conclure un contrat de bail emphytéotique d'une durée de 30 ans avec la société APEX ENERGIES dont le siège social est situé 889 rue de la vieille poste à Montpellier (34000) et avec la société SELFEE, dont le siège social est situé 13 boulevard des Batignolles à Paris (75008) ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant une redevance annuelle de 5 000 euros hors taxes par MégaWattCrête, sur la parcelle cadastrée section ZB n°18 d'une surface de 28 550 m². La signature de ce bail est soumise à la signature préalable de la promesse de bail emphytéotique annexée à la présente délibération, d'une durée de 2 ans, contenant les conditions suspensives liées à la faisabilité du projet.
- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer la promesse de bail emphytéotique et le contrat de bail emphytéotique, qui sera passé en la forme authentique, aux frais du Preneur qui s'y engage expressément.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOURD

Département :
VIENNE

Commune :
CHATELLERAULT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 12/02/2024

Reçu en préfecture le 12/02/2024

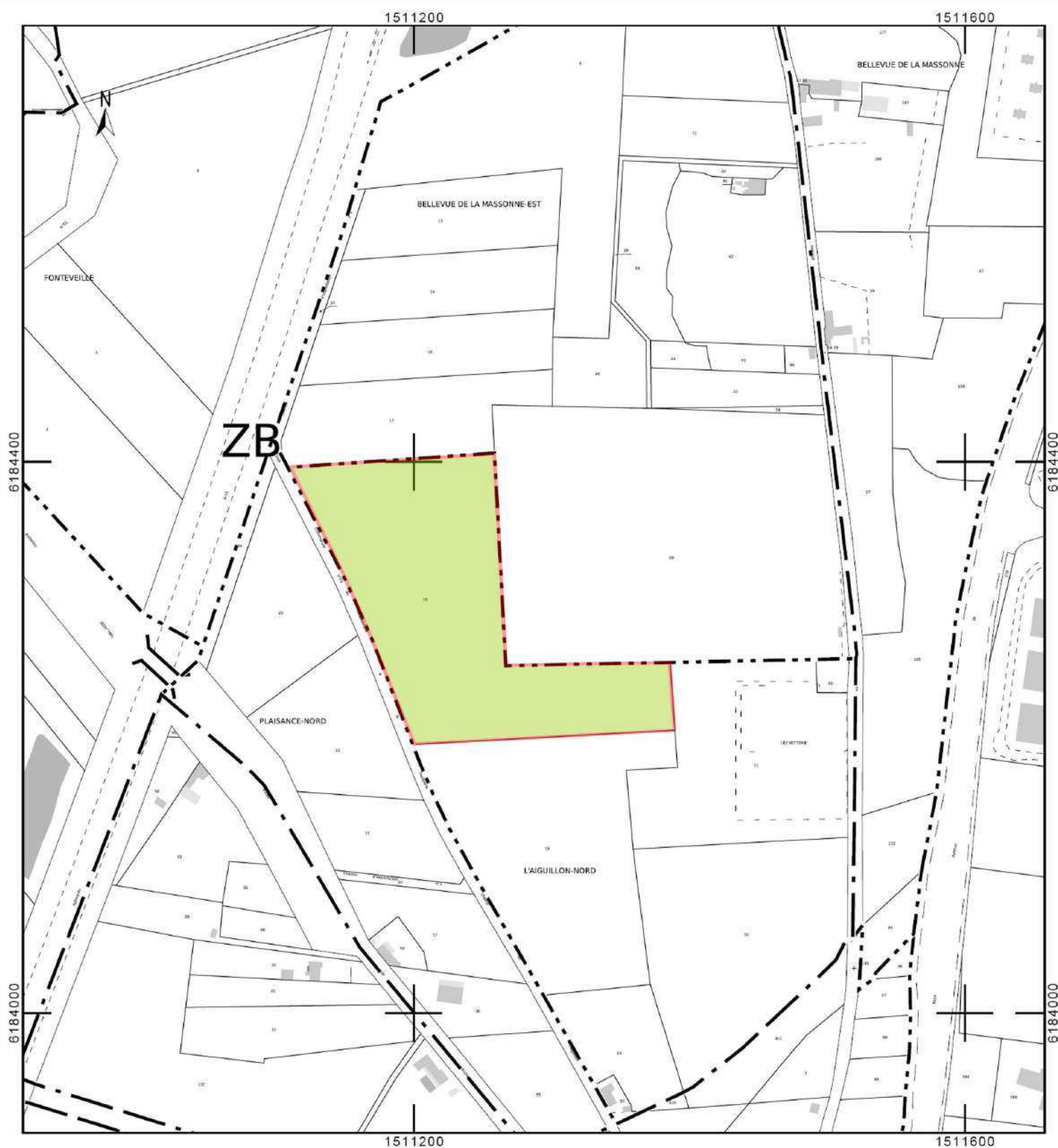
Publié le

ID : 086-218600666-20240208-CM_20240208_009-DE

S²LOW



Bail emphytéotique au profit d'APEX Energies et SELFEE pour une centrale photovoltaïque au sol



PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est à Châtelleraut 78 Boulevard Blossac, BP 619 86100, identifiée au SIREN sous le numéro 218 600 666, représentée par **son** Maire en exercice, Monsieur , dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal n° en date du

Ci-après dénommée le « Promettant »

D'une part,

ET

La société APEX ENERGIES, SAS au capital de 5 475 000 €, dont le siège social est situé à Montpellier (34) Parc MAJORIA, bâtiment Cassiopée, 889 rue de la Vieille Poste, immatriculée au R.C.S. de Montpellier sous le numéro 382 499 499, représentée par Monsieur Bertrand DELLINGER, dûment habilité à l'effet des présentes,

La société SELFEE, SAS au capital de 6 966 900,00 €, dont le siège social est situé à Paris (08) 13 Boulevard des Batignolles, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 828 154 853, représentée par , dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire »,

D'autre part

Ci-après collectivement désignées les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

APEX ENERGIES, qui a pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, est spécialisé notamment dans la conception, la construction et l'exploitation d'installations photovoltaïques.

SELFEE est un opérateur de marché de l'électricité qui permet aux collectivités locales d'acheter en circuit court l'électricité produite sur leur territoire.

Le Promettant est propriétaire de parcelles situées sur la commune de Châtelleraut, ci-après le « Site ».

Le Bénéficiaire souhaite, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations définitives nécessaires, c'est-à-dire purgées de tout recours, réaliser une centrale photovoltaïque au sol, ci-après le « Projet ».

De son côté, le Promettant souhaite valoriser le Site dont il est propriétaire et souhaite le mettre à la disposition du Bénéficiaire afin de lui permettre d'installer et d'exploiter une centrale photovoltaïque au sol (ci-après « la Centrale »).

Par conséquent, les Parties sont convenues de formaliser la présente promesse de bail, sous conditions suspensives, ci-après la « Promesse ».

IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

1.1. OBJET

1.1.1. Le Site

La Promesse de bail porte sur une parcelle située sur la commune de Châtellerault et cadastrée sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	SURFACE	COMMUNE
ZB	18	La Massonne	2,8 ha	Châtellerault

*P = Partielle

Nota : Il est convenu que dans les limites de l'emprise du Site, les Parties pourront modifier d'un commun accord, les surfaces exactes du Site afin de les adapter au Projet.

Tous les frais résultants de la division parcellaire ou de la division en volume nécessaire au Projet seront supportés par le Bénéficiaire.

A ce stade, le bénéficiaire envisage une centrale d'une puissance de 1 MWc.

Un état des lieux du Site sera réalisé avant le début des travaux aux frais du bénéficiaire.

1.1.2. Mise à disposition

Pendant toute la durée de la Promesse, le Promettant autorise le Bénéficiaire et/ou les entreprises qu'il mandatera à se rendre sur le Site et à y demeurer le temps nécessaire pour la réalisation de l'ensemble des études de faisabilité du Projet et, à déposer, auprès des autorités administratives, toutes demandes ou déclarations nécessaires au développement du projet.

Tous les frais de ces études et formalités seront intégralement supportés par le Bénéficiaire.

Pendant toute la durée de la promesse le Site restera accessible, libre de toute occupation et entièrement dévoué à l'activité décidée par le propriétaire sans emprise ni limitation provenant d'APEX ENERGIES ou de toute entreprise qu'elle aurait mandaté.

Le Promettant s'engage néanmoins à ne pas effectuer de remaniement du terrain qui compromettrait les études réalisées.

1.1.3. Exclusivité et confidentialité

Le Promettant s'engage à garantir au Bénéficiaire l'exclusivité du Site dont il déclare avoir la pleine propriété, sans restriction, ni réserve. Le Promettant s'engage expressément à ne pas entrer en discussion avec des entreprises concurrentes pendant toute la durée de la Promesse de bail.

Le Site ne devra faire l'objet d'aucun engagement contractuel de nature à compromettre l'installation et l'exploitation de la Centrale par le Bénéficiaire au jour de la signature de l'acte authentique.

1.2. DUREE

La Promesse de bail est consentie et acceptée pour une durée de **DEUX (2) ans** à compter de la date de signature des présentes par les Parties.

Il est dès à présent convenu entre les Parties que la Promesse de bail sera tacitement prorogée pour une durée supplémentaire d'UN (1) an si, à l'issue du délai initial de **2 ans**, l'ensemble des conditions suspensives ne sont pas réalisées et que la réitération en la forme authentique de la Promesse n'a pas encore eu lieu. Cette possibilité de tacite reconduction est renouvelable une fois, pour une nouvelle période d'UN (1) an.

A l'issue de la Promesse, et si toutes les conditions suspensives énumérées ci-après sont levées, le Promettant s'engage irrévocablement à donner le Site à bail emphytéotique tel que visé articles L451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

1.3.CONDITIONS SUSPENSIVES

1.3.1 Liste des conditions suspensives :

La Promesse de bail est conclue sous les conditions suspensives cumulatives dont l'accomplissement est une condition essentielle de la faisabilité du Projet, ci-après les « Conditions », à savoir :

- le Site doit être libre de toute inscription hypothécaire, sûreté ou procédure d'exécution ;
- aucune charge, vice ou servitude de nature à empêcher le projet ne doit grever les parcelles d'emprise et de servitudes ;
- l'ensemble des études relatives à la faisabilité économique, technique et environnementale doivent être favorables au Projet ;
- l'ensemble des droits de préemption doivent être purgés ;
- l'obtention d'une proposition de financement du Projet, par un ou plusieurs établissements de crédit ;
- La signature d'un PPA pour la revente de l'électricité ou l'obtention du contrat de complément de rémunération ou d'un contrat d'achat d'électricité avec l'acheteur obligé, garantissant un tarif d'achat de l'électricité produite par les modules photovoltaïques, purgé de tout recours et de tout droit de retrait ;
- l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires au Projet, purgées définitivement de tous recours, en ce compris l'autorisation environnementale et le changement de zonage des parcelles vers un zonage permettant la construction de la centrale photovoltaïque et la valorisation de l'énergie produite sans détérioration de l'équilibre financier du projet.

Le Bénéficiaire s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et accords mentionnés ci-dessus, le Promettant s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

Ces Conditions sont stipulées au profit du Bénéficiaire. Par conséquent, dans le cas où l'une de ces conditions ne serait pas réalisée au plus tard à la date d'expiration de la présente Promesse, le Bénéficiaire pourra décider d'y renoncer. Dans le cas contraire, il devra notifier sa décision d'abandonner le Projet au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais. Le Bénéficiaire fournira sur demande du Promettant un état d'avancement du Projet dans les deux ans suivant la signature des présentes.

1.3.2 Réalisation des conditions suspensives

Dès lors que toutes les Conditions sont accomplies, pendant la durée de validité de la Promesse, le bail est parfait et oblige les Parties selon les termes des présentes et aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. La signature de l'acte authentique aura lieu par-devant notaire désigné par le Bénéficiaire et à ses frais exclusifs.

En cas de refus d'une des parties de réitérer la Promesse, l'autre partie pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la réalisation de la Promesse par décision de justice.

Si le défaut de réitération provient du Bénéficiaire, le Promettant gardera l'Indemnité d'abandon visée à l'article 1.4.

Si le refus provient du PROMETTANT, celui-ci s'engage à indemniser le Bénéficiaire de tous dommages résultant du non-respect de son engagement de signer l'acte authentique susvisé et, en particulier, le préjudice qui en résulterait pour le Bénéficiaire ; ce dernier correspondant notamment aux sommes engagées pour l'étude et la réalisation du Projet, sans préjudice de tous dommages-intérêts auxquels il pourra prétendre.

1.4. INDEMNITE EN CAS D'ABANDON DU PROJET PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire qui déciderait d'abandonner le Projet alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, versera au Promettant une indemnité, ci-après l'« Indemnité d'Abandon ».

L'Indemnité d'abandon sera calculée au *prorata temporis*, sur une base forfaitaire de 1000 (mille) euros par année d'immobilisation.

Cette Indemnité sera due pour la période démarrant au jour de la signature des présentes jusqu'au jour de la notification au Promettant par le Bénéficiaire de l'abandon du Projet par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception et payée dans un délai de 30 jours à compter de la demande écrite du Promettant.

Le montant de l'Indemnité (Mi) à verser sera déterminé en appliquant la formule suivante :

$$Mi = [(Ind\ aban \times (Prorata\ temporis))]$$

Où

Ind aban est l'Indemnité d'abandon (base forfaitaire annuelle)

Prorata temporis est le calcul en fonction du temps écoulé entre le jour de la signature des présentes et le jour de la notification de l'abandon

Mi est le Montant de l'indemnité dû.

1.5 RESPONSABILITE DU PROMETTANT DU FAIT DU TREFOND

Le Promettant demeure responsable du tréfonds du Site sur lequel il conservera l'intégralité de ses droits pendant toute la durée du la Promesse.

Article 2. CARACTERISTIQUES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

2.1 DUREE

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années qui commencera à courir le jour de la mise en service de la Centrale.

A l'échéance du Bail, celui-ci pourra être renouvelé, à la demande du Bénéficiaire avec l'accord du Promettant, pour une nouvelle période de dix (10) années.

2.2 LOYER

Le BENEFICIAIRE versera au PROMETTANT, au titre du bail emphytéotique, un **loyer annuel de CINQ MILLE € HT (5.000,00 HT)** par MégaWatt Crête installé ; sous réserve de la réalisation des conditions suspensives de l'Article 1.3.

Pour la première année, le montant du loyer sera calculé au prorata temporis de l'année civile, à compter de la mise en service de la centrale et chaque année à la date anniversaire de la mise en service de la Centrale.

Le Loyer sera indexé pendant toute la durée du bail au taux fixé pour l'indexation du prix de référence dans le cadre des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) pour les centrales au sol soit par application au loyer annuel global forfaitaire du coefficient L tel que défini ci-après :

$L = 0,8 + 0,15 (ICHTrev-TS/ICHTrev-TSo) + 0,05 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o)$. Source www.cre.fr

(Formule dans laquelle : • ICHTrev-TS 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 du coût horaire du travail révisé (tous salariés) en France dans les industries mécaniques et électriques ; • FM0ABE0000 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- A10BE- prix départ d'usine ; • ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives de ces indices connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.)

2.5 ACQUISITION DE DROITS REELS

Le PROMETTANT pourra grever son droit au bail emphytéotique et les travaux qu'il aura réalisés sur le Site de privilèges et d'hypothèques. Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes indispensables à la réalisation des travaux prévues au Bail et à l'exploitation de la Centrale.

2.6 FIN DE BAIL

Les Parties conviennent qu'à la fin du Bail, le Bénéficiaire réalisera, à ses frais, le démantèlement de la Centrale avec remise en état du Site, telle que prévue par la réglementation.

Le Promettant permettra au Bénéficiaire d'accéder librement au Site pour procéder aux opérations de démantèlement et de remise en état du Site

2.7 FRAIS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE prendra à sa charge toutes les taxes et charges inhérentes à l'exploitation du Site qui incomberait au BAILLEUR.

Article 3. ASSURANCES

3.1 Pendant la durée des travaux d'installation de la Centrale :

Le Bénéficiaire s'engage pendant la durée des travaux à souscrire ou à faire souscrire par les entreprises chargées de travaux, fournitures et prestations de la réalisation de la Centrale et de son raccordement :

- Une assurance tous risques chantiers (TRC). Elle prendra fin à la date de réception des travaux.
- Une assurance de responsabilité civile Maître d'Ouvrage (ou RC Travaux).

3.2 Durant toute la durée du Bail :

Le Bénéficiaire devra souscrire :

- Une ou des polices d'assurances dommages aux biens (IARD) auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables afin d'assurer et de maintenir assurés la Centrale contre tout dommage et notamment contre les risques d'incendie, explosion, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempêtes, foudre, événements et catastrophes naturelles, y compris pour les pertes de recettes qui en sont la conséquence, ainsi que le recours des voisins et des tiers.
- Une assurance de responsabilité civile afin d'assurer et de maintenir assurées les conséquences pécuniaires de ses fautes, erreurs ou négligences en ses qualités de propriétaire exploitant de la Centrale et de producteur d'électricité.

Article 4. FACULTE DE SUBSTITUTION

APEX ENERGIES et SELFEE s'engagent à créer une société de projet qui aura pour objet la production d'Energie renouvelable par le développement, la gestion et l'exploitation de centrales photovoltaïques et à lui transférer le bénéfice de la présente Promesse au plus tard six mois avant la signature du Bail.

Au demeurant, chacune des Parties pourra substituer dans le bénéfice de la Promesse, ses ayants droits et toute personne physique ou morale de son choix suivant modèle contenu en Annexe 5 si elle n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Les Parties acceptent expressément cette faculté de substitution et agréent dès à présent la ou les personnes qui deviendrait titulaire des droits et obligations au titre de la Promesse.

Article 5. ACCORD DU PROMETTANT SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le Promettant s'engage à fournir les documents nécessaires à la réitération des présentes prévus à l'Annexe 4.

Ces documents contenant des données à caractère personnel doivent donc faire l'objet d'un traitement spécifique.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018.

Les données collectées, pour le besoin du Projet, seront traitées de manière confidentielle. Les modalités de traitement de ces données à caractère personnel sont exposées en Annexe 6 des présentes.

Le Promettant s'engage à donner son accord à l'utilisation de ses données personnelles par le Bénéficiaire pour la réalisation du Projet, en retournant au Bénéficiaire l'Annexe dûment complétée et signée.

En cas de substitution du Promettant, celui-ci s'engage à ce que la nouvelle personne substituée donne son accord sur le traitement des données à caractère personnel par le Bénéficiaire.

Article 6. DECLARATION DES PARTIES

Les Parties déclarent :

- que rien ne peut limiter leur capacité à s'engager au titre des présentes ;

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaires ou de faillite personnelle.

Article 7. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges relatifs à l'interprétation et à l'exécution des présentes seront soumis, à défaut d'accord amiable des Parties, au tribunal territorialement compétent.

Article 8. DOCUMENTS ANNEXES

Les documents annexés à la Promesse en font partie intégrante et sont considérées comme formant un ensemble indivisible et indissociable.

Fait le / / en deux (2) exemplaires,

LE PROMETTANT

LE BENEFICIAIRE

Envoyé en préfecture le 12/02/2024

Reçu en préfecture le 12/02/2024

Publié le



ID : 086-218600666-20240208-CM_20240208_009-DE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/01/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddfigp86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 15896011

Réf OSE : 2024-86066-04506

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Maire

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE

[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 :

Parcelle de terre en zone Ns

Adresse du bien :

Lieu dit L'Aiguillon Nord 86100 CHATELLEREAULT

Redevance annuelle:

5 000 € HT/an/Mwc, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nina PORTEIL

2 - DATES

de consultation :	22/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail emphytéotique – panneaux photovoltaïques sur terrain pollué – redevance

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Châtellerault est propriétaire d'un terrain d'une surface de 28 550 m² qui bénéficie d'un classement spécifique au PLU pour l'installation de centrale solaire au sol. La société Apex Energies a fait part à la collectivité de sa manifestation d'intérêt spontanée pour le développement d'un projet photovoltaïque sur cette parcelle, avec une proposition d'une mise à disposition du terrain sur une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 5 000 € HT /an/Mwc. La puissance de la centrale sera de 1 Mwc.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtelleraut est une commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle Aquitaine.

Deuxième ville du département derrière Poitiers, elle compte 31 809 habitants et est à la tête d'une unité urbaine de 41 505 habitants (2010) et d'une aire urbaine de 70 145 habitants (2015).

Située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, Châtelleraut est une des deux sous-préfectures du département.

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

La ville de Châtelleraut est située au nord de la Vienne, sur l'axe routier et ferroviaire Bordeaux-Paris, à mi-chemin entre ces deux villes. Elle est également proche du parc du Futuroscope.

L'autoroute A10 (l'Aquitaine) passe par le territoire communal ainsi que les routes départementales : 1, 9, 14, 21, 38, 43, 79, 131, 161, 725, 749, et 910 (ex RN 10). La commune dispose d'un échangeur sur l'A10 numéroté 26. Un deuxième échangeur, numéroté 27 et situé sur la commune de Naintré, dessert la ville par le sud.

La commune possède une gare ferroviaire qui est située sur la ligne Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean, desservie par le TGV ainsi que par les lignes régionales.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHATELLERAULT	ZB 18	L'Aiguillon Nord	28 550 m ²	Parcelle de terre en en zone Ns
TOTAL			28 550 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terre en zone Ns. Les précisions suivantes ont été apportées par la commune de Châtelleraut : « il y a une cinquantaine d'année, ce terrain ainsi que le terrain limitrophe cadastré section ZB 60 servaient de décharge. Une étude de pollution sur la parcelle ZB 60 a été effectuée en 2005 et a révélé des pollutions aux hydrocarbures, c'est pourquoi lors de la révision du PLU, un zonage spécifique a été mentionné. » Ce qui est compatible avec l'usage projeté de la parcelle à savoir l'implantation de panneaux photovoltaïques.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La zone Ns correspond à un secteur réservé à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

A défaut de données financières sur le projet, le consultant ne disposant que des informations énoncées au § 3-3 Projet et prix envisagé, la valeur vénale sera déterminée par la méthode par comparaison, à partir des données recueillies par le pôle d'évaluation domaniale relatives à des projets aboutis suite à la consultation du service et d'actes trouvés, ne concernant pas une collectivité, lors des recherches effectuées pour ce type de bien.

Les termes retenus sont des centrales photovoltaïques au sol sur le territoire du département de la Vienne. N'ont été retenus que les biens dont la puissance crête était connue. En effet, le preneur offre une redevance dont l'une des composantes se base sur la puissance crête.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Commune	Réf. cadastr.	Date de l'Acte	Surface panneaux (m²)	Zonage	Puissance crête (Kwc)	RA fixe	RA variable	RA fixe au Kwc	Durée	Contenance cadastrale en m²	Bailleur	Preneur
Naintré	AZ 1162	13/03/2020	72 912	Nenr	5 000	14 582,40		2,92	30	72 912	Commune	URBA 186
Mouterre/Blourde	A 336 338 339	10/04/2020	49 091	RNU	2 700	14 727,30		5,45	40	49 091	Particulier	SERGIES
Mazerolles	D 429	30/06/2020	53 000		5 000	5 300		1,06	30	77 058	EPCI	SOLEIA 35
Vouzailles	F 226 1814	16/06/2022	25 663	Nenr	2 261	3 200		1,42	32	25 663	Commune	SERGIES
Coulombiers	C 592	06/12/2019 promesse de bail	13 200	Aua*	15 700	33 000	0,40 %	2,10	40	215 472	GRAND POITIERS	SERGIES
POITIERS	ZN 19, 20, 76, 87, 89, 252, 330, 332, 401, 408, 410	25/06/2021 promesse de BE	40 000	N1	5 000	7 050	0,40 %	1,41	40	105 898	GRAND POITIERS	Société Grand Poitiers Photovoltaïque
POITIERS	IH 2p	10/12/2022	1 699	U1r4	330	100	1,00 %	0,30	25	49 259	GRAND POITIERS	VERTSUN
St-Maurice la Clouère	AY 13	27/05/2021	310 000	N	2 870	2 000		0,70	40	90 110	Commune	SERGIES

Les termes retenus affichent une redevance annuelle fixe / an / Kwc de 0,50 € à 5,45 €.

Ces valeurs s'entendent HT.

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

La puissance de la centrale sera de 1 Mwc, soit 1000 Kwc. La redevance proposée, 5 000 € / Mwc correspond à 5 € /Kwc, soit une valeur haute si l'on se réfère aux termes retenus.

La valeur de 5 000 € par an peut donc être retenue pour l'évaluation.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

La valeur de la redevance annuelle est arbitrée à **5 000 € HT/an/Mwc.**

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % soit une redevance minimale arrondie à 4 250 € HT/an/Mwc.

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

Il peut naturellement toujours fixer une redevance 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 donner 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,
La Responsable de la Mission Domaniale



Florence COUTON