

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL DE TERRITOIRE SÉANCE DU 14 DECEMBRE 2020**

N°: 160/20

**Objet : AVIS PORTANT SUR LE RAPPORT DU BUREAU DE LA METROPOLE –
CONFIRMATION DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
A LA SOCIETE CAP VERT SOLARENERGIE, LAUREAT DE L'AMI
POUR LA CREATION ET L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE
PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL A MALLEMORT**

L'an deux mil vingt et le quatorze du mois de décembre
à 18 heures 30

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU
RHONE
ARRONDISSEMENT
DE MARSEILLE

**METROPOLE AIX-MARSEILLE -
PROVENCE**

**CONSEIL DE TERRITOIRE
DU PAYS SALONNAIS
Communes d'Alleins, Aurons,
Berre-l'Etang, Charleval,
Eyguières, la Barben, la Fare les
Oliviers, Lamanon, Lançon-
Provence, Mallemort,
Pélissanne, Rognac, Saint-
Chamas, Salon-de-Provence,
Sénas, Velaux, Vernègues**

**Siège : 281 Bd Maréchal Foch
B.P 274
13666 Salon de Provence Cedex**

**Secrétaire de séance :
David YTIER**

Date publication/affichage :

21 DEC. 2020

NOMBRES DE MEMBRES

EN EXERCICE	PRESENTS	AYANT PRIS PART A LA DELIBERATION
21 -1 (suite à démission) = 20	18	20

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201214-160-20-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les dispositions de l'article L 5218-7 ;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république ;

Vu le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Vu la lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 1^{er} décembre 2020 ;

Vu les projets de rapport de présentation et de délibération ainsi transmis ;

Il est exposé que, conformément aux dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, reprises par l'article L 5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions exposées :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Pour ce faire, le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire.

A défaut d'avis émis dans ce délai, l'organe délibérant de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis du Conseil de Territoire ou, à défaut, le document prouvant qu'il a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération de l'organe délibérant de la Métropole.

De surcroît, par délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 et selon les dispositions de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de la Métropole a décidé de déléguer une partie de ses attributions au Bureau de l'EPCI.

En application, la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Martine VASSAL, par courrier en date du 1^{er} décembre 2020, a donc transmis la liste des rapports inscrits à l'ordre du jour du Bureau de la Métropole en date du 17 décembre 2020 et a fixé le délai de consultation à 15 jours.

Le Conseil de Territoire du Pays Salonais regroupant les communes d'Alleins, Aurons, Berre-l'Étang, Charleval, Eyguières, la Barben, la Fare les Oliviers, Lamanon, Lançon-Provence, Mallemort, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Sénas, Velaux, Vernègues, est donc invité à émettre un avis favorable sur le projet de rapport intitulé « Confirmation de la promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Solarenergie, lauréat de l'AMI pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort », tel qu'il est exposé ci-dessous :

L'ancien centre d'enfouissement situé sur la commune de Mallemort, géré par les équipes déchets du CT3, est un terrain favorable pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque (PV) au sol : terrain bloqué pour 30 ans avec des possibilités de valorisations très limitées (contraintes techniques) et PLU de la commune autorisant explicitement cette activité. Un projet a donc été élaboré, avec les équipes du CT du Pays Salonais et de la Commune de Mallemort, piloté par le Service énergie de la Métropole.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201214-160-20-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

En juin 2018, le Conseil de Métropole a approuvé le lancement d'un appel à manifestations d'intérêt (AMI) pour sélectionner un projet de centrale PV sur ce site (délibération ENV 003-4219/18/CM du 28 juin 2018). Cet AMI a été porté par un jury d'élus représentant la Métropole, le Conseil de Territoire et la Commune.

Le lauréat a été notifié par courrier de la Présidente en date du 13 mars 2019. Il s'agit d'un groupement constitué de :

- *CAP VERT SOLARENERGIE (filiale 100% de CAP VERT ENERGIE, producteur indépendant d'énergie renouvelable (EnR) dont le siège est à Marseille) qui doit développer, construire et exploiter la centrale photovoltaïque. Il assure également la mobilisation des financements auprès des banques.*
- *ENERGIE PARTAGEE, acteur de référence de l'accompagnement de projets de territoire à gouvernance citoyenne, qui, par sa branche associative (EPA) assure l'animation et l'accompagnement pour l'émergence d'un collectif citoyen intéressé au projet et, par son fonds d'investissement (EPI), participe au financement du projet.*
- *ENERCOOP, fournisseur coopératif d'électricité 100% renouvelable, qui porte d'une part la concertation locale et garantie d'autre part, sur la durée du projet, l'achat de 100% de l'électricité produite par la centrale après sa mise en service.*

A terme, le projet sera porté par une société dédiée, sous forme de société par action simplifiée (SAS), réunissant en son capital social plusieurs partenaires. Cette société est aussi appelée « SPV ».

Le groupement lauréat a proposé un projet qui a été sélectionné sur la base de critères qualitatifs excédant le seul niveau de la redevance à percevoir par la Métropole. Ainsi, ce projet Métropolitain de production photovoltaïque se veut exemplaire à plusieurs titres :

- *Un modèle économique innovant et sans aides publiques (préfigurant le modèle vers lequel tend le secteur PV). Le modèle proposé par les porteurs du projet repose sur la vente directe de l'électricité photovoltaïque produite par le parc de Mallemort à Enercoop. Habituellement, les projets solaires ont en effet besoin d'un tarif d'achat subventionné pour être viables, tarif obtenu en concourant à un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie. Ici c'est ENERCOOP qui achètera l'énergie verte produite par le site directement auprès de la société propriétaire de la centrale au travers d'un contrat privé de gré à gré (ou « power purchase agreement » ou PPA) de long terme. La Métropole Aix-Marseille-Provence a ainsi retenu un projet compétitif et innovant qui ne sollicite aucune aide publique. Il n'existe pas d'autre projet de ce type en service à ce jour.*
- *La Métropole a également fait le choix d'un projet à l'ancrage territorial fort et basé sur la participation locale.*
 - *Une très grande qualité de la concertation locale (réunions publiques, ateliers...) avec notamment des réunions publiques d'information et de concertation seront animées par Enercoop Paca tout au long du projet. La concertation locale assurée par Enercoop Paca, a pour ambition de permettre aux acteurs locaux de s'approprier le projet et de co-construire les adaptations du projet final et la valorisation autour de projets pédagogiques en lien avec les écoles et les CLSH,*
 - *La constitution par les habitants volontaires d'un collectif citoyen, qui sera partie prenante à la gouvernance du projet dans le temps, est accompagné dans son émergence sa structuration et sa constitution par Energie Partagée Association et Enercoop Paca. La coopérative citoyenne ainsi constituée aura vocation à prendre des parts dans la SPV de la centrale.*
 - *Un mécénat de 3000 euros par an sur (30 ans) attribué à des projets environnementaux et pédagogiques sur la commune.*
 - *Une ouverture du capital de la société de projet à la Métropole et aux citoyens à travers la coopérative citoyenne.*
 - *La proposition d'une offre de fourniture d'électricité issue de la centrale pour les habitants de Mallemort et communes alentours.*

Il s'agit d'une opération pilote qui doit nous permettre d'explorer de nouveaux montages juridico-économiques, nouveaux pour la Métropole mais également utiles pour faire évoluer le secteur.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, CAP VERT SOLARENERGIE, ENERCOOP et ENERGIE PARTAGEE, innove ainsi en favorisant de nouvelles pratiques de consommation d'une électricité renouvelable décentralisée et consommée localement dans un modèle de circuit-court.

Suite aux élections de juillet 2020, le nouvel exécutif métropolitain ayant pris connaissance du projet et de ses conditions, a confirmé son intérêt et sa volonté de mener à bien ce premier grand projet photovoltaïque de la Métropole Aix-Marseille-Provence et d'investir de manière à prendre des parts au capital de la société qui le portera.

Centrale photovoltaïque de Mallemort, les chiffres clés
 Superficie de la centrale : 10,5 hectares dont 3 ha exploitables
 Puissance : 2,4 MWc (mégawatts crête)
 Production : 4770 MWh (méga watt heure) par an
 Equivalence de la consommation en électricité : 4.000 habitants
 Investissement total : de l'ordre de 2,3 M€
 Mise en service prévisionnelle : fin 2021 – début 2022

Le bail emphytéotique

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire du terrain destiné à accueillir le projet, soit les parcelles décrites ci-dessous constituant l'emprise du centre d'enfouissement en post-exploitation sur la commune de Mallemort.

Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)	Section	Numéro	Surface (m ²)
C	814	1700	C	899	12602	C	908	1601
	815	4155		900	4760		909	6380
	816	7892		901	9410		910	1561
	817	1028		902	7940		953	22
	818	8725		903	3634		1515	825
	819	1900		904	5053		1523	28
	820	9110		905	786		2464	4007
	897	2464		906	705		2513	970
898	1994	907	1157	Total	99 509			

Le terrain d'assiette du Projet est situé en zone Nr du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, précisant la possibilité explicite de réaliser une installation de production d'électricité solaire.

Afin de sécuriser la maîtrise foncière par le porteur de projet, il est nécessaire de lui consentir une promesse de bail emphytéotique, promesse d'une durée de validité de cinq ans et assortie de conditions suspensives, sur le terrain d'assiette du projet et dont le bail serait consenti sur une durée de 30 ans a minima. Il s'agit de l'engagement qui avait été pris par la Métropole à travers son AMI. C'est cette promesse de bail qui permettra au porteur de projet d'engager l'ensemble des dépenses nécessaires aux études préalables, de requérir les différentes autorisations (notamment le permis de construire) et de mobiliser des capitaux auprès des différents financeurs potentiels du projet.

En conséquence, une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives portant sur les parcelles ci-dessus visées a été approuvée par le Bureau de la Métropole au titre d'une délibération du 19 décembre 2019.

La promesse de bail approuvée prévoyait le versement par la société CAP VERT SOLARENERGIE d'un loyer annuel de 3650 euros.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), dont l'avis sur le montant du loyer est obligatoire au titre de la conclusion d'un bail emphytéotique avait été saisie le 4 octobre 2019. En l'absence de réponse expresse au 4 novembre 2019, il existait un accord tacite de la DIE sur le niveau de ce loyer.

013-200954807-20201214-160-20-DE
 Date de réception préfecture : 21/12/2020

(suite délibération n°160/20)

Toutefois, la DIE a délivré le 17 décembre 2019 un avis évaluant le loyer annuel dû au titre du bail en cause à la somme de 29 852 euros HT. La transmission tardive et hors du délai d'instruction de cet avis a empêché que celui-ci soit porté à la connaissance du Bureau préalablement à l'approbation de la promesse de bail.

Pour la parfaite information du Bureau, il convient toutefois de porter cet avis à sa connaissance et de le faire délibérer à nouveau sur la promesse de bail emphytéotique en cause.

A cet égard, les considérations suivantes aboutissent à proposer au Bureau de confirmer l'approbation de la promesse de bail emphytéotique en cause, aux conditions de loyer initialement prévues.

En premier lieu, il convient de rappeler que l'avis d'évaluation domaniale de la DIE ne lie pas la Métropole qui demeure libre de s'en écarter par une décision motivée.

En second lieu, il convient de relever que l'avis de la DIE a pour but de déterminer la valeur vénale théorique du loyer à acquitter par l'emphytéote. Or, le loyer annuel de 3650 euros qui a été retenu au titre de la promesse de bail emphytéotique est issue des résultats de la mise en concurrence volontaire et étendue, mise en œuvre par la Métropole au titre d'un appel à manifestation d'intérêt portant sur la délivrance du titre en cause. De ce fait, le loyer retenu correspond à la valeur locative « de marché » des biens en cause, obtenue dans un cadre concurrentiel pour la mise en œuvre du projet dont il est le support.

En troisième lieu, il est acquis que l'existence de contreparties d'intérêt général peuvent justifier la valorisation d'un bien à une valeur inférieure à celle qui résulte de l'évaluation théorique. Or, l'incitation au développement sur le territoire Métropolitain de projets de production d'ENR, ainsi que la mise en place dans le cadre du projet retenu d'actions de sensibilisation aux citoyens constituent des contreparties d'intérêt général qui justifient qu'un loyer contenu, garant de la viabilité économique du projet, soit accordé à l'emphytéote. Le montant de loyer retenu peut ainsi constituer la traduction d'une volonté d'incitation portée par la Métropole au titre de sa compétence en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement

En dernier lieu, afin de s'assurer que l'emphytéote ne bénéficie pas, au titre du montant du loyer, d'un avantage qui ne serait pas justifié par la rentabilité plus importante que prévue du projet qu'il porte, les parties se sont accordées, postérieurement à la précédente délibération du Bureau, sur l'insertion au bail emphytéotique à conclure d'une clause de retour à meilleure fortune qui permettra l'augmentation du loyer en fonction du chiffre d'affaires dégagé par l'emphytéote.

Il sera ainsi inséré au bail emphytéotique à conclure une clause prévoyant que, dans le cas où le chiffre d'affaires cumulé sur cinq exercices consécutifs dégagé par l'emphytéote excède de plus de 5,5% le chiffre d'affaires prévisionnel sur la même période, la Métropole percevra un complément de loyer égal à 35 % de cet excédent cumulé sur la période en cause.

Ce complément de loyer ne pourra toutefois pas aboutir à ce que loyer global excède la somme annuelle de 29 852 euros, montant du loyer annuel estimé au sein de l'évaluation domaniale.

Sous le bénéfice de ces explications et sous condition de l'insertion au bail emphytéotique à conclure d'une clause de retour à meilleur fortune conforme à celle détaillée ci-dessus, il est proposé au Bureau de la Métropole de confirmer la promesse de bail consentie à CAP VERT SOLAR ENERGIE selon les termes de sa délibération du 19 décembre 2019.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code Général de l'Energie ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique économique et d'affirmation des métropoles ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201214-160-20-DE Date de télétransmission : 18/12/2020 Date de réception en préfecture : 21/12/2020
--

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La loi pour la transition énergétique et la Croissance verte article 111 ;
- La délibération ENV 001-3648/18/CM du 22 mars 2018 portant l'organisation de la compétence Energie ;
- La délibération ENV 003-4219/18/CM du 28 juin 2018 portant approbation du lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour un projet de production d'électricité photovoltaïque sur le centre d'enfouissement de Mallemort ;
- La délibération URB 036-6952/19/BM du 24 octobre 2018 portant désaffectation et déclassement du domaine public métropolitain de parcelles correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique à Mallemort ;
- L'avis d'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 17 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays Salonais du 14 décembre 2020.

**Où le rapport ci-dessus,
Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

Considérant

- Que la Métropole confirme sa volonté de mener à bien le projet de centrale photovoltaïque au sol à Mallemort avec le groupement lauréat de l'AMI, dans les conditions du projet « hors appel d'offre CRE » proposé par ce groupement, impliquant une prise de participation de la Métropole dans la société de projet.
- Que pour les différentes démarches du projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol, notamment l'obtention des financements bancaires, il est nécessaire pour le porteur de projet de faire la preuve qu'il maîtrise le foncier.
- Que cette promesse de bail constitue l'engagement qui avait été pris par la Métropole dans le cadre de l'AMI qui a abouti à sélectionner le projet retenu.
- Que le montant de la redevance a été proposé par le lauréat dans le cadre du montage économique retenu par le jury de l'AMI.
- Que l'intervention tardive de l'avis d'évaluation domaniale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, pour un montant de loyer supérieur à celui contractuellement prévu, amène à soumettre au Bureau la confirmation des termes de la promesse de bail approuvée par délibération du 19 décembre 2019.

Délibère

Article 1 :

Est confirmée l'approbation d'une promesse de bail emphytéotique d'une validité de cinq ans, sur les parcelles de terrain cadastrées sus citées, d'une superficie total 99 509 m², constituant l'ISDND en post exploitation sur la commune de Mallemort, au profit de CAP VERT SOLARENERGIE, pour une durée de 30 ans moyennant une redevance annuelle de 3650 euros.

Article 2 :

Sous réserve de levée des conditions suspensives prévues à la promesse de bail approuvée par délibération du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2020, est approuvée la conclusion du bail emphytéotique en cause par acte authentique sous condition expresse de l'insertion au dit bail d'une clause de complément de loyer conforme aux stipulations figurant en annexe du présent rapport.

Article 3 :

Les recettes seront constatées au budget 2021 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Sous-Politique A131 – Nature 752 – Fonction 020.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201214-160-20-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

(suite délibération n°160/20)

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire du Pays Salonais regroupant les communes d'Alleins, Aurons, Berre-l'Etang, Charleval, Eyguières, la Barben, la Fare les Oliviers, Lamanon, Lançon-Provence, Mallemort, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Sénas, Velaux, Vernègues, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- EMET un avis favorable sur le rapport du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence intitulé « Confirmation de la promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Solarenergie, lauréat de l'AMI pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort ».

- AUTORISE le Président du Conseil de Territoire, ou son représentant, à signer tout acte et à prendre toute disposition concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

- PRECISE que la présente délibération sera notifiée à la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

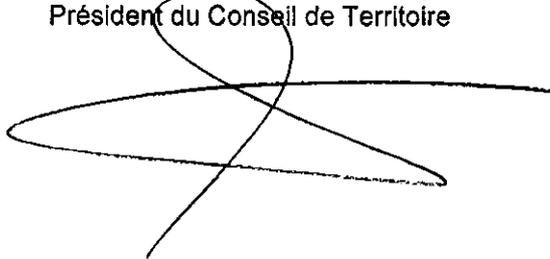
POUR EXTRAIT CONFORME

Au registre suivent les signatures des présents.

Le présent acte sera exécutoire de plein droit dès publication et réception en Préfecture en application de la loi n°82-213 du 2 mars 1982, article 2 et de la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982.

Il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille (24 rue Breteuil 13006 Marseille) dans un délai franc de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours administratif peut être exercé auprès du Président du Conseil de Territoire dans le même délai, celui-ci prolonge en ce cas le délai de recours contentieux.

Nicolas ISNARD,
Président du Conseil de Territoire



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201214-160-20-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201214-160-20-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020