

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-011-15932/24/BM

**■ Approbation d'un bail emphytéotique sur un tènement foncier d'une superficie totale d'environ 31 574 m² au profit de la société Changeons notre Vision de l'Energie Solar, lauréat de l'AMI pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort
84171**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L.5217-2 du CGCT et notamment en matière de contribution à la transition énergétique. La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire de l'assiette foncière de l'ancien site d'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) de Mallemort.

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 photovoltaïque au sol sur l'ancien centre d'enfouissement situé sur la commune de Mallemort. Depuis l'AMI a été publié, les candidatures reçues et analysées et le lauréat sélectionné par un jury d'élus. Le lauréat a été notifié par courrier de la Présidente du 13 mars 2019.

Par délibération n°036-6952/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019, ont été approuvés la désaffectation et le déclassement du domaine public métropolitain des parcelles correspondant à l'ancien site de l'ISDND.

Par délibération n° ENV 047-7533/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019, a été approuvée une promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Solar Energie (CVE), pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort.

A cet effet, la promesse de bail emphytéotique a été signée par les parties le 20 décembre 2019, pour une durée de 5 ans.

Par délibération n° TCM 007-9052/20/BM du Bureau de la Métropole du 17 décembre 2020, a été approuvée la confirmation de la promesse de bail emphytéotique, fixant une redevance annuelle inférieure à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale, justifiée par des considérations émanant d'intérêt général et de juste contrepartie et compensée par une clause de retour à meilleure fortune indexée au chiffre d'affaires du preneur.

Par délibération n°TCM-023/10412/21/BM du Bureau de la Métropole du 7 octobre 2021, a été approuvé un avenant à la promesse de bail emphytéotique, intégrant une clause de complément de loyer ainsi que de nouvelles échéances pour la réalisation des conditions suspensives.

A cet effet, l'avenant a été signé par les parties le 18 octobre 2021, fixant un délai de 36 mois pour la réalisation des conditions suspensives.

Depuis, sur la base de cette promesse de bail le porteur de projet a engagé des études préalables (études d'impact, 4 saisons...) et procédé au dépôt des différentes autorisations d'urbanisme et mobilisation des capitaux auprès des différents financeurs potentiels du projet. Par ailleurs, le projet de centrale solaire photovoltaïque, implique le territoire dans sa gouvernance avec une ouverture du capital à la Métropole, la commune et les citoyens.

Ces modalités de constitution d'une « Spécial Purpose Véhicule » SPV étant en cours de définition. A ce jour, il est nécessaire de repreciser à la fois l'assiette foncière du projet, les conditions financières, et de désigner le notaire représentant les intérêts de la Métropole Aix-Marseille-Provence en charge de la rédaction du bail emphytéotique.

Ainsi d'une part, le terrain d'assiette du projet comprend une emprise d'environ 31 574 m² et se situe 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.

Section	N° Parcelle	Surface Parcelle (m2)	Surface prise à bail (m2)
C	910	1561	729
	909	6380	4393
	815	4155	128
	818	8725	2306
	908	1601	1465
	907	1157	1059
	906	705	640
	1515	825	712
	905	786	701
	904	5053	4166
	903	3634	2790
	Ancien chemin communaux		268
	902	7940	3892
	2464	4007	2920
	2513	970	40
	900	4760	315
	901	9410	4740
817	1028	75	
816	7892	235	
TOTAL (m2)		83321	31 574

D'autres part, au regard des nouvelles conditions économiques et en accord avec les critères de sélection du lauréat en 2019, les conditions financières et retombées positives du projet sont revues à la hausse.

Le projet de centrale solaire photovoltaïque sur l'ISDND de Mallemort est valorisé ainsi :

- Optimisation de la puissance possible à installer sur le site avec près de 2,6 MWc / 4 103 MWh par an (idem projet initial).
- Fixation d'une redevance annuelle au bénéfice de la métropole d'un montant s'élevant à 9 472 € par an (précédemment fixé à 3 650 €) comprenant une clause de meilleure fortune si le chiffre d'affaires de la SPV dépasse 5,5% du compte d'exploitation prévisionnel. Ce montant est actualisé suite aux modifications économiques du projet initial.
- Mécénat pour des actions pédagogiques et de transition énergétique locales, passe à 6 000 € /an précédent à 3000 € /an), avec en plus, un déblocage de 20 000 € avant la mise en service, afin de monter un collectif citoyen et construire le sentier pédagogique.
- Taux de rentabilité des actionnaires de la SPV en cours de constitution revu à 10% (précédent 7%) : répartition du capital à la mise en service : CVE 65% / EPI 24% / Métropole 4% / Structure locale (dont mairie de Mallemort) 7%.

Enfin, diverses servitudes de passage, de non aedificandi et non altius tolendi permettant l'exploitation du site seront constituées sur le solde des parcelles demeurant propriété de la Métropole et assiette de l'ancien ISDND.

Ainsi, le présent rapport propose d'apporter les modifications sus visées au bail emphytéotique en sa rédaction définitive octroyé à la société CVE, porteur du projet, substituée par la SPV lorsque celle-ci sera en capacité de prendre un tel engagement. Ce bien a été enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site : 13053001T001.

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 ;
- Le Code Général de l'Energie ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° ENV 001-3648/18/CM du Conseil de la Métropole du 22 mars 2018 portant l'organisation de la compétence Energie ;
- La délibération n° ENV 003-4219/18/CM du Conseil de la Métropole 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 n° URB 036-6952/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 portant désaffectation et déclassement du domaine public métropolitain de parcelles correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique à Mallemort ;
- La délibération n° ENV 047-7533/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 portant approbation d'une promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Energie pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort ;
- La délibération n° ENV 047-7533/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019, portant une promesse de bail emphytéotique à la société Cap Vert Solar Energie pour la création et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol à Mallemort ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° TCM 007-9052/20/BM du Bureau de la Métropole du 17 décembre 2020, portant confirmation de la promesse de bail emphytéotique ;
- La délibération n° TCM-023/10412/21/BM du Bureau de la Métropole du 7 octobre 2021, portant un avenant à la promesse de bail emphytéotique ;
- L'avis du pôle d'Evaluation Domaniale du 16 décembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la conclusion du bail emphytéotique en sa rédaction définitive entre la Métropole et CVE constitue l'aboutissement de leurs engagements réciproques dans le cadre de l'AMI.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la mise à bail emphytéotique d'une emprise d'environ 31 574 m² à détacher des parcelles ci-dessus listées, sur la commune de Mallemort, au profit de la société Changeons notre Vision de l'Energie Solar ou toute société s'y substituant, pour une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 9 472 euros TTC auquel n'est pas appliquée de TVA, accompagnée d'une clause de retour à meilleure fortune ainsi que le projet de bail annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Sont approuvés les constitutions de servitudes de passage, ainsi que de non aedificandi et non altius tolandi sur le solde des parcelles susvisées et assiettes de l'ancien ISDND afin de permettre l'exploitation du site.

Article 3 :

L'étude de Maître Panico, notaire à Istres, est désignée pour rédiger le bail emphytéotique incluant les servitudes et tout acte préparatoire inhérent.

Article 4 :

Les frais liés à la présente mise à bail sont mis à la charge du preneur et comprennent les frais, droits et honoraires liés à la mise à bail.

Article 5 :

La recette correspondante à la mise à bail sera constatée au Budget principal 2024 de la Métropole, en section fonctionnement, Chapitre 70, Nature 752.

La recette relève de la politique Aménagement de l'Espace, de la sous politique Foncier et du programme Foncier et sera exécutée par le service gestionnaire 3DFP1.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le bail emphytéotique et tous documents inhérents au présent bail.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY