

COMMUNE DE BELVEZET

PROCES VERBAL du conseil municipal du lundi 4 novembre 2016

Présents : Raymond BONNEFILLE, Josiane GRANET, Max GALLON, Jean-Claude MANCHON, Jérôme FRERY, Thierry LAURENT

Absents excusés : Emmanuel OREAL, Julien GAUCHARD

Absentes non excusées : Sonia STENGEL, Chloé GATHELIER

Pouvoir : Emmanuel OREAL donne pouvoir à Josiane GRANET, Julien GAUCHARD donne pouvoir à Max GALLON

Date de convocation : 28 octobre 2016

Secrétaire de séance : Jean-Claude MANCHON

Le séance débute à 20h

Ordre du jour :

Approbation de l'avenant n°1 au bail pour la location de la chasse dans les bois communaux du 26 juillet 2013, approbation des deux baux emphytéotiques à conclure entre la commune et les sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5, et autorisations données au Maire de les signer.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les points suivants :

1. Aux termes d'un acte sous seing privé du 26 juillet 2013 (ci-après dénommé la « Convention »), la commune de BELVEZET a donné à bail à la société communale de chasse de Belvézet le droit de chasse dans les bois communaux (hormis les parcelles A 175, 179, 183, 187, 188 et 189 constituant l'emprise d'un projet de production d'énergie renouvelable), pour une durée ayant commencé le 1 juillet 2013 pour expirer le 30 juin 2022.

2. Suivant acte sous seing privé du 25 août 2010 modifié par avenants n°1, 2, 3 et 4 en dates respectives des 21 novembre 2011, 20 juin 2012, 21 mars 2014 et 16 avril 2015, la commune de BELVEZET, soucieuse de participer au développement de la production d'énergie décentralisée tout en se préservant des ressources financières à long terme, a consenti à la société ALTERGIE DEVELOPPEMENT une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives relative à la location d'un terrain situé lieudit « bois de la Vièle » aux fins de construction de deux centrales photovoltaïques (ci-après dénommées les « Centrales ») d'une puissance chacune de 5,50 MWc, destinées à produire de l'électricité.

Les sociétés BELVESOL 4 (société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros dont le siège social est sis 27, rue de la Ville l'Evêque – 75008 Paris, identifiée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 528 510 654) et BELVESOL 5 (société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros dont le siège social est sis 27, rue de la Ville l'Evêque – 75008 Paris, identifiée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 809 480 585), titulaires des autorisations de construire des Centrales et du tarif d'achat de l'électricité produites par ces dernières, se sont substituées à ALTERGIE DEVELOPPEMENT dans le bénéfice de la Promesse, ladite substitution ayant été autorisée aux termes d'une délibération du conseil municipal du 11 janvier 2016.

Il est ici rappelé que les conditions suspensives visées dans la Promesse ont été soit réalisées, soit ont fait l'objet d'une renonciation par la partie auprès de laquelle ces conditions avaient été stipulées.

C'est dans ce contexte qu'il est demandé au conseil Municipal :

- (i) d'examiner l'avenant n°1 à la Convention que la Commune envisage de conclure avec la société communale de chasse de Belvézet (avec l'intervention de l'Office National des Forêts) dont le projet est soumis au conseil municipal, aux fins d'inclure dans la liste des parcelles exclues du périmètre de ce droit de chasse, les parcelles A 194, A 195, A 197 et A 198 situées lieudit « bois de la Vièle » à BELVEZET, terrain d'assiette des deux Centrales ;
- (ii) d'examiner les deux baux emphytéotiques (ci-après les « Baux ») que la commune de BELVEZET envisage de conclure avec d'une part la société BELVESOL 4 (ci-après « Bail BELVESOL 4 ») et d'autre part, la société BELVESOL 5 (ci-après « BAIL BELVESOL 5 »), dont les projets sont soumis au Conseil Municipal.

Les charges et conditions principales des Baux sont les suivantes :

❖ **Désignation des biens immobiliers pris en location :**

Bail BELVESOL 4 : parcelles A 195 (superficie de 7 ha 00a 21ca), A 194 (00 ha 12 a 49 ca) et A197 (superficie de 3 ha, 62 a et 50 ca).

Bail BELVESOL 5 : parcelle A 198 (superficie de 9 ha 89a 19ca).

- ❖ **Durée des Baux :** 25 ans à compter de la signature des Baux avec faculté de prorogation pour une ou plusieurs(s) période(s) successives de 5 ans, si les preneurs le demande à la Commune de BELVEZET par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance avant la date d'échéance des Baux et/ou de la période de prorogation en cours, dans la limite d'une durée totale de 45 ans à compter de la signature des Baux.

❖ Redevance :

✓ montant de la redevance : les Baux seront consentis moyennant une redevance qui sera versée à la Ville par chaque preneur, selon les modalités suivantes :

- une redevance fixe de 1500 € HT/ an et / ha, TVA en sus, soit :
 - Bail BELVESOL 4 : 16.128 euros (seize mille cent vingt-huit euros) HT, TVA en sus;
 - Bail BELVESOL 5 : 14.837,85 euros (quatorze mille huit cent trente-sept euros et quatre-vingt-cinq centimes) HT, TVA en sus.

Il est ici précisé que le montant de la redevance fixe s'entend à l'exclusion des zones de compensation qui ne sont pas incluses. S'agissant de ces zones de compensation, ces dernières feront l'objet d'une convention civile à régulariser entre la Commune de BELVEZET et les preneurs. Cette convention sera conclue moyennant une redevance d'un (1) euro Hors Taxes symbolique par an pour la totalité des surfaces (TVA en sus au taux légal en vigueur) avec prise en charge par les preneurs de l'entretien desdites zones de compensation.

- une redevance variable de 1,2 euros Hors Taxe (TVA en sus) par an et par MWh produit qui sera arrêtée en fonction des factures acquittées par EDF et communiquées à la Commune.

Par exception au principe susvisé, les Parties sont convenues que les Preneurs seront redevables d'une redevance provisoire et forfaitaire de trois cent euros hors taxes (300 €) par hectare et par an, TVA en sus au taux légal en vigueur, à compter de la signature des Baux et jusqu'au premier jour du mois suivant la mise en service des Centrales.

✓ Modalités de paiement :

La redevance fixe sera due à compter de la date de mise en service des Centrales et versée chaque trimestre à terme échu à la date anniversaire des Baux.

La redevance variable sera déterminée et exigible dans les conditions suivantes :

- *pour la première année civile d'exploitation des Centrales* : elle sera arrêtée sur la base de la production définitive au 31 décembre de ladite année civile et payable en totalité au plus tard le 30 mars de l'année civile suivante ;
- *pour les années suivantes* : la redevance variable due au titre de l'année n sera arrêtée sur la base de la production définitive au 31 décembre de ladite année n et au plus tard le 30 mars de l'année n+1; elle sera acquittée sous forme de provisions versées trimestriellement à concurrence d'un montant total annuel de 80 % de la redevance variable acquittée de l'année n-1, lesdites provisions faisant l'objet d'un ajustement, à la hausse ou à la baisse, au plus tard le 30 avril de l'année n + 1 sur la base la production de l'année n qui sera arrêtée en fonction des factures transmises à EDF.

✓ Indexation de la redevance :

La redevance variera de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet de chaque contrat d'achat de l'électricité produite par les Centrales dans les conditions visées aux Baux.

❖ Servitudes

Les biens immobiliers à prendre en location ne sont grevés, ni ne profitent d'aucune servitude conventionnelle autre que les suivantes :

- *Convention de passage et d'entretien d'une portion de piste DFCI en forêt communale de BELVEZET soumise au régime forestier*

Il est rappelé qu'aux termes d'une convention sous seings privés du 24 septembre 2013 conclue à titre gratuit entre la Commune de BELVEZET, l'Office National des Forêts et BELVESOL 4, cette dernière a été autorisée, à compter du démarrage des travaux et pour une durée limitée à celle de son exploitation, à utiliser la piste DFCI U 92 pour accéder à la centrale depuis la RD 979. En contrepartie, BELVESOL 4 s'est engagée à entretenir gratuitement la portion d'environ 200m de longueur de cette piste située entre la RD 979 et la limite communale.

Le Conseil Municipal précise que le Bailleur s'engage à régulariser un avenant à cette convention aux fins de préciser que la portion à entretenir par BELVESOL 4 doit s'entendre de celle située entre la limite de la Commune de Belvézet et les biens immobiliers à prendre en location.

- *Convention de passage en forêt communale de La Brugière relevant du régime forestier*

Il est rappelé que la commune de LA BRUGIERE, assistée de l'Office National des Forêts, a consenti le 3 mars 2016 aux sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5 une convention de passage aux termes de laquelle le personnel desdites sociétés, leurs actionnaires et sous-traitants éventuels, ont été autorisés à utiliser et à pénétrer, de jour comme de nuit, tous les jours de l'année, en forêt communale de LA BRUGIERE sur le chemin d'accès entre la route départementale 979 et la limite communale de BELVEZET sur une longueur d'environ 400 mètres.

- *Arrêté établissant une servitude de passage et d'aménagement en vue d'assurer la continuité des voies de défense des forêts contre les incendies et la pérennité des itinéraires constitués sur le massif forestier de Lussan – Grand Aven*

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° 2011119-0015 du 29 avril 2011, il a été constitué une servitude de passage et d'aménagement pour assurer la continuité des voies de défense des forêts contre l'incendie et la pérennité des itinéraires constitués au profit des communes et Etablissement Publics de Coopération Intercommunale à compétence DFCI (Défense des Forêts Contre l'Incendie) sur le territoire du massif de Lussan – Grand Aven.

Cette servitude concerne notamment, sur la Commune de BELVEZET, les pistes DFCI U4 et DFCI U 9. Le bénéficiaire de la servitude procède à ses frais au débroussaillage des abords des voies dans la limite d'une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'emprise des travaux d'amélioration et d'entretien de la piste elle-même sur une largeur maximale de 6 mètres.

Le Conseil Municipal rappelle que la Commune s'engage à consentir aux sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5 une servitude de passage à titre gratuit sur la piste DFCI U4 et la portion de la piste DFCI U9 déjà utilisée dans le cadre de la phase I du parc photovoltaïque pour la desserte des centrales I, II et III ainsi que sur la portion de piste DFCI U9 située entre la centrale III et les Centrales.

❖ Entretien et maintenance

Les travaux d'entretien et de maintenance des Centrales, en ce compris les grosses réparations, sont assurées par les sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5.

❖ Démantèlement: le démantèlement des Centrales et la remise en état des terrains seront à la charge des sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5, au plus tard dans un délai de 12 mois suivant la fin des Baux.

❖ Assurances :

✓ Assurances de BELVESOL 4 et BELVESOL 5 :

- Phase chantier : les preneurs souscriront une police « tous risques chantiers » et une police d'assurance « Responsabilité civile » ;
- Phase exploitation des Centrales : une assurance responsabilité civile couvrant la responsabilité civile d'exploitant des Centrales, une assurance couvrant les Centrales contre les dommages qui pourraient leur être causés et une assurance contre les accidents du travail et autres assurances similaires seront souscrites par chaque preneur.

✓ Assurances de la Commune de BELVEZET :

La Commune devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant sa responsabilité civile de propriétaire des terrains sur lesquels seront édifiées les Centrales et une assurance tous risques de biens et de personnes couvrant les terrains contre les dommages qui pourraient leur être causés.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- approuve le projet d'avenant n°1 à la Convention aux conditions susvisées;
- autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la Convention, ainsi que tout document éventuel y afférent ;
- approuve les deux projets de baux emphytéotiques relatifs à la mise à disposition, à titre onéreux, sur des terrains situés lieudit « bois de la Vièle » en vue de la construction et de l'exploitation de deux centrales d'une puissance chacune de 5,50 MWc, par la commune de BELVEZET au profit des sociétés BELVESOL 4 et BELVESOL 5 aux conditions précitées ;
- autorise, Monsieur le Maire à signer les deux actes authentiques des baux emphytéotique à intervenir, ainsi que tout document y afférent, dont notamment tout acte relatif à la constitution de servitudes nécessaires à ladite location ;
- approuve le principe de la signature d'une convention civile (et dont le projet de texte sera soumis à l'approbation du conseil municipal lors d'une prochaine séance) entre la Commune de BELVEZET et les preneurs au titre des zones de compensation, **moyennant une redevance d'un (1) euro Hors Taxes symbolique** par an pour la totalité des surfaces (TVA en sus au taux légal en vigueur), en contrepartie de laquelle les preneurs se chargeront de l'entretien desdites zones.

Fin de la séance à 20H15.

A Belvezet, le 18 novembre 2016

Le secrétaire de séance, Jean-Claude MANCHON

