

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20231009-012

du 09 octobre 2023

n°012

page 1/3

EXTRAIT:

**GRAND
CHÂTELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26

PRESENTS (20) : M. ABELIN, M. PICHON, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. BONNARD, Mme BRAUD, M. TARTARIN

POUVOIRS (3) : Mme LAVRARD donne pouvoir à Mme LANDREAU
M. BRAGUIER donne pouvoir à M. CHAINE
M. MEUNIER donne pouvoir à M. ABELIN

EXCUSES (3) : Mme GODET, M. DROIN, M. BAILLY

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Madame Évelyne AZIHARI

OBJET : Conclusion d'un bail emphytéotique au profit de la société NEODEV 2050 - Parcelle ZA125

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault est propriétaire de la parcelle cadastrée section ZA n°125, d'une surface d'environ 17 658 m², située dans la zone de la Fosse des Sables à Ingrandes-sur-Vienne.

Par courrier, la société NeoDev 2050 a manifesté, auprès de la collectivité, son intérêt à la mise à disposition de cette parcelle par un bail emphytéotique d'une durée de 40 ans, afin d'y implanter une centrale photovoltaïque sans fondation. Bien que cette parcelle soit polluée par la présence d'une ancienne décharge enfouie de quelques mètres sous terre, le projet de construction de NeoDev 2050 s'avère être compatible avec le caractère pollué du site.

La centrale photovoltaïque sera d'une puissance de 999 kwc. Elle sera constituée de systèmes photovoltaïques mobiles de VMH Energies assemblés à Châtellerault. Ces systèmes ne nécessitent aucune fondation et n'auront aucun impact sur les sols et la pollution présente due à l'ancienne décharge.

L'installation de la centrale photovoltaïque au sol mobile permettra de produire de l'électricité à faible bilan carbone. Cette électricité sera redistribuée sur le réseau public d'électricité pour une valorisation locale.

L'énergie produite prévue sera de 1266 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation électrique d'environ 500 à 600 personnes (chauffage et eau chaude sanitaire compris).

D'après l'estimation du Service du Domaine, la valeur de cette parcelle s'élève à 0,07 € du mètre carré pour la mise en place d'une redevance annuelle, soit 17 658 m² x 0,07 = 1 236,06 arrondie à 1250 €, par le Service du Domaine. Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de plus ou moins 15%.

Au vu de la disposition de la parcelle, 2 000 m² s'avère être inexploitable dans le cadre de ce projet de centrale photovoltaïque, ainsi en application de la marge autorisée, le montant de la redevance annuelle sera diminuée à 1096,60€, soit 15 658 m²x 0,07.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20231009-012

du 09 octobre 2023

n°012

page 2/3

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur la mise en place de ce bail emphytéotique d'une durée de 40 ans.

* * * * *

VU l'article L5211-17 du code général des collectivités territoriales relatif au transfert de compétence en matière de zones d'activités économiques,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales,

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'Etat 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'article I alinéa 1 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la compétence en matière de développement économique,

VU la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016 dressant la liste des zones d'activités économiques relevant de la compétence de la communauté d'agglomération,

VU la promesse d'achat en date du 26 septembre 2023,

VU l'avis du service du Domaine en date du 03 juillet 2023,

CONSIDERANT que depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, compétente en matière de développement économique, est seule habilitée pour créer, aménager, entretenir et gérer les zones d'activités,

CONSIDERANT que la zone d'activité de la Fosse des Sables a été inscrite dans la liste des zones d'activité économique définie par la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016,

CONSIDERANT l'intérêt porté par la collectivité pour accompagner des projets innovants à la fois en matière de développement économique et d'énergie renouvelable,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20231009-012

du 09 octobre 2023

n°012

page 3/3

- de conclure un contrat de bail emphytéotique d'une durée de 40 ans avec la société NeoDev 2050, dont le siège social est situé au 21 rue Clément Janequin, à Châtellerault (86100), ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant une redevance annuelle fixée à 1 096,60 €, sur la parcelle cadastrée section ZA 125, située dans la zone de la Fosse des Sables à Ingrandes-sur-Vienne.
- d'autoriser l'emphytéote, à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur ce terrain, ou toute personne physique ou moral qui s'y substituerait solidairement,
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais de l'emphytéote, qui s'y engage expressément, en l'étude de Me BARON, notaire à Dangé-Saint-Romain (86220) représentant le vendeur auquel est associé Me BERNECOLI, notaire à Saint-Nicolas-De-Port(54210) représentant l'emphytéote,


Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOU



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Commune :
INGRANDES (111)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1151 P
Document vérifié et numéroté le 09/05/2022
APTGC Châtelleraut
Par VIROULAUD Pierre
Géomètre-Principal
Signé 

Service Départemental des Impôts Foncier
15, rue de Slovénie
CS 60565

86021 POITIERS Cedex
Téléphone : 05 49 38 24 24

sdif.vienne@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le 12 OCT. 2023

ID : 086-248600413-20231009-BC_20231009_012-DE



CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 09/05/2022
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé

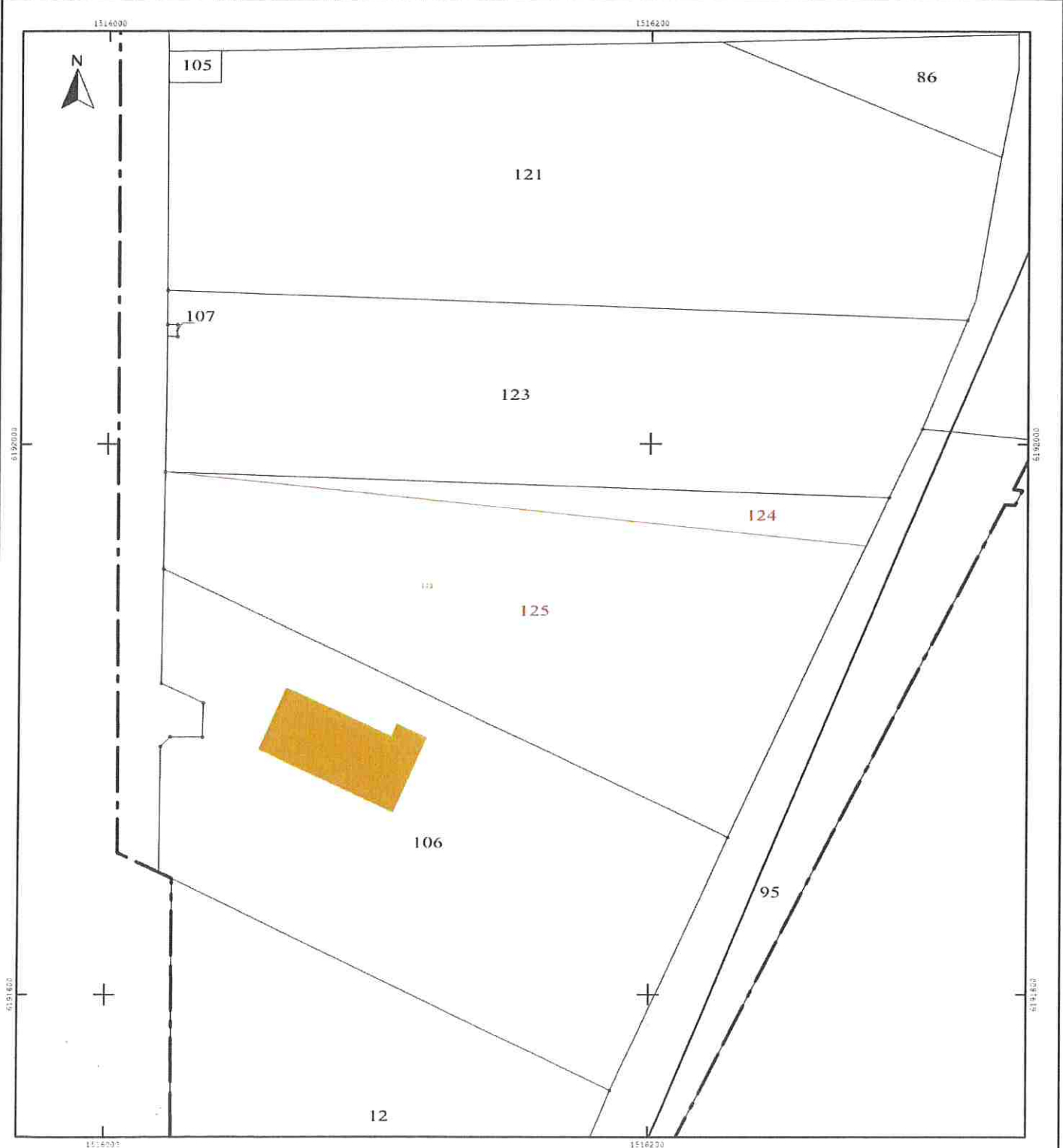
Par SUREAU PASCAL (2)

Réf. : 21424

Le 31/03/2022

(1) Reprenez les mentions utiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une espèce (plan révisé par vous de mois à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...)
(3) Précitez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc. ...)

Modification demandée par procès-verbal du cadastre



Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/07/2023

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 : ddvip86.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

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
de Grand Châtelierault

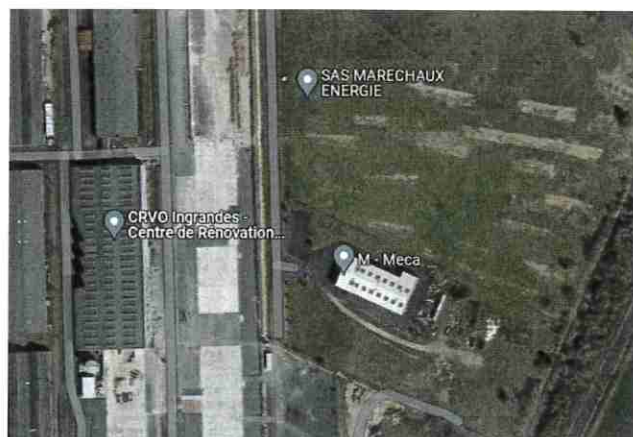
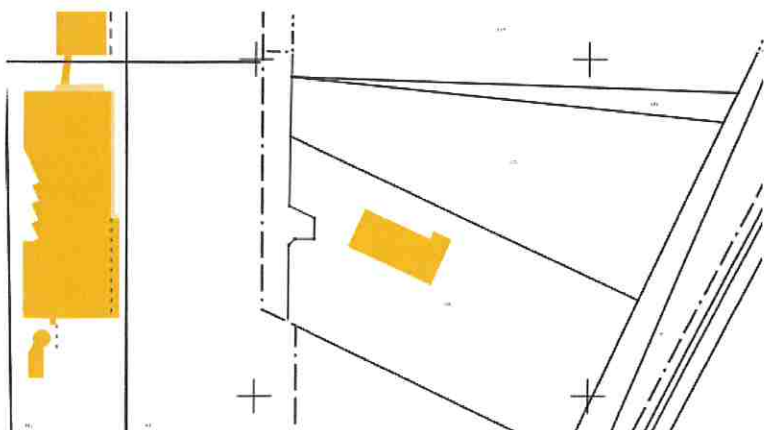
Réf DS : 12252443

Réf OSE : 2023-86066-30417

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



Nature du bien :

Parcelle de terre en zone Uh

Adresse du bien :

Lieu dit la fosse des sables 86220 INGRANDES SUR VIENNE

Redevance annuelle:

1 250 €, 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 :	19/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/07/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique – panneaux photovoltaïques sur terrain pollué – redevance

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La société NeoDev 2050 a sollicité la Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut pour bénéficier d'un bail emphytéotique sur la parcelle ZA n° 125 située zone des Sables à Ingrandes sur Vienne. Un projet photovoltaïque, en partenariat avec VMH, de moins d'1 Mw ne nécessitant pas de fondation pourrait y être positionné. Ce terrain étant pollué par une ancienne décharge et ne pouvant pas être commercialisé en l'état, ce projet est compatible avec l'usage possible du terrain. Le bail emphytéotique serait sur une durée de 30 ans.

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
INGRANDES / VIENNE	ZA 125	La fosse des Sables	17 658 m ²	Parcelle de terrain en zone Uh
TOTAL			17 658 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terre en zone Uh. Le consultant précise que le terrain est pollué par une ancienne décharge enfouie à 4 ou 5 m (feraille, hydrocarbures etc). 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

Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La zone Uh couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités industrielles. En raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en matière de foncier et d'infrastructures de

transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone Uh1 est dédiée à l'accueil de services et des équipements collectifs.

La zone Uh1 est une zone dédiée à l'accueil de petite industrie, d'artisanat et de commerce.

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 service relatives à des projets aboutis suite à la consultation du pôle d'évaluation domaniale 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.

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. cadast.	Date de l'acte	Installat°	Zonage	Type de contrat	RA fixe	RA fixe au m ²	Durée	Contenance en m ²	RA fixe au m ²	Preneur	Sort installations
Ligugé	AK 2	24/11/2015	Au sol	Auh	BE	49 466,40	0,40	26	130 292	0,38	Solaire Ligugé	Démantelées
Châtellerault	AX 587	12/12/2019	Au sol	Uy	BE	500	0,05	20	9 491	0,05	VMH Energies	Démantelées
Mazerolles	D 429	30/06/2020	Au sol		BE	5 300	0,10	30	77 058	0,07	SOLEIA 35	Démantelées
Montmorillon	D 181	28/02/2020	Au sol		COT	2 465	0,05	40	55 928	0,04	SERGIES	Démantelées
Châtellerault	ZB 60	23/04/2018	Au sol	Ns	BE	3 500	0,08	30	44 884	0,08	VMH Energies	Démantelées

Les termes retenus affichent une redevance annuelle fixe de 500 € à 49 466,40 € soit une redevance au m² de contenance cadastrale de 0,04 € à 0,38 €.

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

Pour l'évaluation de la redevance annuelle, la moyenne des deux valeurs au m² de contenance cadastrale sur la commune de Châtellerault arrondie à 0,07 € sera retenue soit une redevance annuelle de : $17\,658\text{ m}^2 \times 0,07\text{ €} = 1236,06\text{ €}$ arrondie à 1250 €

Cela exclu notamment le terme de Ligugé très atypique sur cet échantillon.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

La valeur de la redevance annuelle est arbitrée à **1 250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % soit un montant minimal arrondi de 1060 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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.

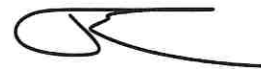
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Je soussigné, Christophe DEROUIN, gérant de la SARL NEODEV 2050 dont le siège social est situé 21 rue Clément Janequin à Châtellerault (86000), ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, m'engage à prendre sous bail emphytéotique la parcelle cadastrée section ZA n°125, située dans la zone de la Fosse des Sables à Ingrandes-Sur-Vienne (86220), appartenant à la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, pour une surface approximative de 17 658 m², telle que représentée sur le plan annexé.

Ce bail est consenti moyennant une redevance annuelle approximative de 1 096,60 euros hors taxes pour environ 17 658 m². Au vu de la disposition de la parcelle, 2 000 m² s'avèrent être inexploitable dans le cadre de ce projet et ne sont pas pris en compte dans le montant de ladite redevance.

Ce bail est consenti selon les conditions suspensives ci-après :

- Obtention de la qualité de lauréat à un appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque lui permettant de bénéficier d'un contrat d'achat d'électricité ou d'un contrat de complément de rémunération, ou de tout cadre et/ou contrat permettant de commercialiser l'électricité produite par la centrale photovoltaïque ;
- Obtention définitive des autorisations administratives nécessaires au développement, à la construction, à la mise en service et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque (notamment déclaration préalable, autorisations environnementales, exonération d'études d'impact etc.) conformément au cadre réglementaire en vigueur ou à venir, purgées de tout recours et retrait ;
- Obtention de toutes les autorisations et propositions de contrats nécessaires au raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau d'électricité permettant notamment d'estimer les coûts de raccordement de la centrale photovoltaïque à ce réseau et les délais d'établissement de la convention de raccordement ;
- Obtention d'un prêt bancaire permettant le financement du projet de centrale photovoltaïque.

L'acte sera passé en l'étude de Me Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT-NICOLAS-DE-PORT.

Les frais découlant de la rédaction de l'acte authentique seront pris en charge par l'emphytéote qui s'y oblige.

Je m'engage à signer l'acte à première réquisition de monsieur le Président (ou, le cas échéant, du notaire).

A Châtellerault,
Le 26 septembre 2023



