

2022/10/06

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST**  
**DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
Séance du 18 octobre 2022 - Délibération n° 2022/10/06

**Objet : PROPOSITION DE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE EREA INGENIERIE POUR REALISATION / EXPLOITATION DE CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL SUR TERRAINS INTERCOMMUNAUX.**

L'an deux mille vingt-deux, le 18 octobre, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'espace culturel Claude Chabrol, commune de Sardent, sur la convocation en date du 11 octobre 2022, qui lui a été adressée par M. Le Président, conformément aux articles L 5211-2 et 2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : COTICHE Thierry – DESLOGES Georges – DUBOUIS Sandrine – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – ESCOUBEYROU Luc – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – LAGRAVE Annick – GAUTIER Laurent – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVÉ Nadine – CLOCHON Bruno – DUBREUIL Raymond – BERTELOOT Dominique – DUGAY Jean-Pierre – LANDREVIE Laurence – MEYER Christian – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – RABETEAU Raymond – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – COUCAUD Thierry – LAROCHE Michel – POITOU Delphine – LAINE Joël – GRENOUILLET Jean-Yves – LAGRANGE Serge – DERIEUX Nicolas – SAINT-GEORGES Bruno – DEFEMME Catherine – NOURRISSEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – PICOURET Michel – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique.

Etaient excusés : BOUDEAU Philippe – FAURE Josette – SPRINGER Liliane – RIGAUD Régis – FINI Alain – FLOIRAT Myriam – BENABDELMALEK Clément – PARAYRE Régis – FERRAND Marc – SALGUERO-HERNANDEZ Jean-Manuel – FOURIGNON Vincent – PAMIES Jean-Michel – TROUSSET Patrick – GAILLARD Thierry – DUGUET Pierre – LAPORTE Martine.

Pouvoirs :

1. M. BOUDEAU Philippe donne pouvoir à M. DESLOGES Georges
2. Mme FAURE Josette donne pouvoir à M. COTICHE Thierry
3. M. RIGAUD Régis donne pouvoir à Mme POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène
4. M. FINI Alain donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques
5. Mme FLOIRAT Myriam donne pouvoir à M. BOSLE Alain
6. M. BENABDELMALEK donne pouvoir à Mme GARGUEL Karine
7. M. PARAYRE Régis donne pouvoir à M. ESCOUBEYROU Luc
8. M. GAILLARD Thierry donne pouvoir à M. GRENOUILLET Jean-Yves
9. M. DUGUET Pierre donne pouvoir à M. DUBREUIL Raymond
10. Mme LAPORTE Martine donne pouvoir à M. GAUDY Sylvain

Suppléance : Mme LANDREVIE Laurence remplace M. PARAYRE Régis – M. SAINT-GEORGES Bruno remplace M. Jean-Michel PAMIES – M. PICOURET Michel remplace M. TROUSSET Patrick.

Secrétaire de séance : M. Jean-Claude MOREAU.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	41	51			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
47	4	0	0	0	0

M. Le Président expose les éléments suivants :

Dans le cadre de la préparation du schéma départemental des EnR, la DDT foncières comme étant susceptibles d'accueillir des centrales photovoltaïques au sol. Parmi celles-ci, sont concernées des friches industrielles ou anciennes décharges.

La Communauté de communes Creuse Sud-Ouest est propriétaire de foncier, sans usages depuis plusieurs années :

- Sur la commune de Faux-Mazuras : une ancienne décharge d'ordures ménagères.
- Sur la commune de Bourganeuf, au lieu-dit Rigour : une ancienne Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI).

Ces terrains ont été remblayés et aménagés pour contenir toute pollution sur le milieu naturel avec surveillance.

La Communauté de communes a été démarchée à plusieurs reprises par des développeurs de projets photovoltaïques sur ces deux sites. La plupart des contacts n'ont pas abouti en raison de la superficie limitée (minimum 4 à 5 ha d'un seul tenant recherchés avec une topographie favorable). Désormais, les développeurs s'intéressent à de plus petites surfaces (autour d'1 ha).

Les deux sites intercommunaux présentant un potentiel intéressant, la société EREA Ingénierie (siège à Azay-le-Rideau), concepteur, constructeur et exploitant de parcs éoliens et photovoltaïques, a contacté la Communauté de communes pour visiter les lieux et conduire des études de faisabilité. La zone étudiée a une surface de 4,05 ha, soit :

- Sur la commune de Faux-Mazuras : 1,10 ha.
- Sur la commune de Bourganeuf : 2,95 ha.

Il s'agit d'envisager une mise à disposition de l'emprise nécessaire sous forme de location par bail emphytéotique, pour que la société construise et exploite des centrales photovoltaïques.

Ce projet permet à la Communauté de communes :

- d'obtenir un loyer annuel et de nouvelles recettes,
- de limiter les coûts d'entretien sur une partie des deux sites,
- d'être dégagée de toute responsabilité sur l'emprise occupée et sur le fonctionnement des installations,
- et de contribuer à une production locale d'électricité injectée sur le réseau public haute tension.

Après l'identification des parcelles et les premiers contacts, les étapes sont les suivantes :

1. Délibération du Conseil communautaire sur une promesse de bail emphytéotique pour permettre le lancement des études de faisabilité.
2. Réalisation des études de faisabilité, techniques et environnementales sur 18 mois. Une des conditions principales réside dans la faisabilité du raccordement électrique et de l'injection sur le réseau en proximité des sites.
3. Dépôt du permis de construire sur chaque site et instruction sur 12 mois.
4. Selon les cas, et notamment sur de petites entreprises : négociation d'un contrat de vente de l'électricité produite (achat d'électricité verte) sur plusieurs années.
5. Construction de la centrale sur 9 à 12 mois.
6. Production d'électricité sur 20 à 30 ans.

EREA propose une location de l'emprise nécessaire sur la base d'un tarif de 3 500 € / ha par an, via un bail emphytéotique de 30 ans (à partir du début de la construction de la centrale photovoltaïque).

La surface à laquelle sera appliquée ce montant de location correspond à la surface exploitable et clôturée, qui reste à définir dans les études de faisabilité.

Préalablement, une promesse de bail emphytéotique est nécessaire, d'une durée de 5 ans maximum, avec possibilité de renouvellement si nécessaire sur une durée identique. Cette promesse permet en effet de sécuriser le foncier et de lancer les études nécessaires à l'obtention du permis de construire.

Le bail emphytéotique engage EREA sur le démantèlement en fin d'exploitation, ou en cas de fin d'exploitation anticipée.

Pendant le bail, l'ensemble des frais, assurances et responsabilités incombent à EREA.

En cas de résiliation anticipée du bail par EREA une indemnité de compensation est versée à la Communauté de communes.

A l'issue de cet exposé et après avoir pris connaissance du projet de promesse de bail emphytéotique au dossier de convocation, M. Le Président invite l'assemblée à se prononcer

projet de bail emphytéotique  
SLO  
sur le site

Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Conseil communautaire :

- Approuve le projet de promesse de bail emphytéotique à intervenir avec la société EREA sur les parcelles intercommunales concernées.
- Autorise M. Le Président à signer la promesse de bail emphytéotique sur le modèle du projet annexé à la présente délibération.
- Autorise M. Le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Fait et délibéré les jour et mois et an susdits,  
Au registre suivant les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,  
Sylvain GAUDY.

