



**CONVENTION D'AUTORISATION TEMPORAIRE
POUR LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE EN
TOITURE DE L'HOTEL DE VILLE DE BOUC-BEL-AIR**

(Les articles cités sont en lien avec la convention cadre)

ENTRE

La Ville de Bouc Bel Air, représentée par son Maire en exercice Monsieur Richard MALLIÉ, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 8 juin 2020,

Ci-après dénommée : « **La Commune de Bouc Bel Air** »,

D'UNE PART,

ET

La société SOL2303, dont le siège social est situé 4 Impasse Albert Camus 78580 Maule immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 949 897 326 (filiale à 100% de la société TERR.A), représentée par Monsieur Olivier AYMARD, son Directeur Général,

Ci-après dénommée : le « **Titulaire** »,

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Il existe un projet de la société Terr.A pour la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de centrales de production d'électricité photovoltaïques sur plusieurs sites, situés sur la Commune de Bouc Bel Air (Ci-après le « **Projet** »).

Dans le cadre de ce Projet, une convention cadre d'autorisation temporaire pour la réalisation et l'exploitation d'équipements photovoltaïques indépendants sur le patrimoine bâti et non bâti de la Commune de Bouc Bel Air, a été signée entre les parties, le 14 février 2023 (ci-après la « **Convention** »), annexée aux présentes (Annexe 1).

La présente convention d'occupation a pour objet de définir les droits et obligations des parties dans le cadre de l'autorisation donnée au titulaire d'occuper la dépendance du domaine public décrite à l'article 2 aux fins d'implantation et d'exploitation, à ses risques et périls, d'équipements photovoltaïques sur le site dépendant de la Commune de Bouc Bel Air.

Toutes les dispositions figurant à la Convention sont applicables. Elles ne sont que complétées ou précisées par les présentes.

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Par les présentes la Commune de Bouc Bel Air autorise le Titulaire à occuper la dépendance du domaine public visée à l'article 2, suivant les clauses, charges et conditions définies par la Convention et les présentes.

Article 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES – Article 2 de la Convention

2.1 La Commune de Bouc Bel Air met à la disposition du Titulaire la toiture du bâtiment de :

***L'HOTEL DE VILLE DE BOUC-BEL-AIR
Place de l'Hôtel de ville, 13320 Bouc-Bel-Air***

que constitue un emplacement d'environ 148 m2 lui permettant d'installer et de gérer des équipements photovoltaïques.

2.2 La fiche de situation

reprenant :

- Cadastre : 1 EB 82, 51 EB 95, 51 BE 9
- Plan de situation
- Plans de détail
- Surfaces de toitures occupées
- Emprise hors toitures : sans objet

Est annexée à La Convention.

2.3 La Fiche financière

Récapitulatif la surface d'occupation du domaine public servant de calcul de la part d'autoconsommation sera annexée à la Convention.

2.4 Constat d'achèvement – article 2.3 de la Convention

Un exemplaire du constat d'achèvement des travaux ainsi qu'un procès-verbal de raccordement au réseau seront annexés à la Convention en cours d'exécution de ladite Convention.

2.5 Etat des lieux – article 2.4 de la Convention

Un état des lieux est établi, par constat d'huissier, contradictoirement entre les deux parties lors de la prise de possession.

Article 3 - DURÉE DE L'AUTORISATION – Article 3 de la Convention

Conformément à l'article 3 de la Convention, la convention d'occupation entre en vigueur à sa date de signature.

La durée de la convention d'occupation est fixée à trente-trois (33) ans à compter de la mise en service du dernier site du Projet (raccordement de l'équipement photovoltaïque au réseau de distribution d'électricité par le gestionnaire de réseau de distribution).

La mise en service du dernier site fera l'objet d'un procès-verbal constatant la mise en service du dernier site et contresigné par la Commune de Bouc Bel Air et par chacun des Titulaires du Projet.

La durée de la convention d'occupation par projet ne peut excéder trente (30) ans.

Article 4 : RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PAR LA COMMUNE DE BOUC BEL AIR – Article 14 de la Convention

La convention d'occupation sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14 de la Convention et dans les hypothèses suivantes :

- Condamnation pénale du Titulaire le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet,
- Changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, par le Titulaire,
- Nécessité pour des raisons de service public

En complément de l'article 14 de la Convention, il est convenu que :

La Commune de Bouc Bel Air pourra résilier la convention d'occupation avec un préavis d'un (1) mois en cas d'inexécution ou manquement du Titulaire à l'une des obligations prévues dans la convention d'occupation, et dans l'article 14 la Convention, après réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois.

Article 5 : RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PAR LE TITULAIRE

Complétant la Convention, il est précisé que la présente convention d'occupation pourra être résiliée par le Titulaire dans les hypothèses suivantes :

- en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la Convention.
- en cas de sinistre : régime indemnité

Article 6 - REALISATION DES TRAVAUX PAR LE TITULAIRE – article 7 de la Convention

En complément des obligations des parties visées à l'article 7 de la Convention, il est précisé :

6.1 La Commune de Bouc Bel Air s'engage à :

- Permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au Titulaire lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque ;
- Donner accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (ENEDIS ou le distributeur local, installateur, Consuel, etc.) ;

- Coopérer avec le Titulaire lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété ;

- dans le cas où elle souhaite que des travaux annexes soient réalisés en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque (désamiantage, isolation, etc.), à procurer une description détaillée des travaux au Titulaire au moins 3 semaines avant la pose des panneaux photovoltaïques ;

La Commune de Bouc Bel Air doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le Titulaire de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. La Commune de Bouc Bel Air peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage causé par faute du preneur ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure).

6.2 Le Titulaire s'engage à :

- Ne pas perturber l'usage du bâtiment lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe la Commune de Bouc Bel Air par tous moyens (mail, appel téléphonique ...),

- Prendre en compte les observations de la Commune de Bouc Bel Air concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque ;

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre de la Commune de Bouc Bel Air simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, le Titulaire et la Commune de Bouc Bel Air s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

Lorsque des travaux préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'installation photovoltaïque doivent être réalisés en dehors de la zone louée (renforcement de charpente, élagage d'arbre, suppression d'obstacles, etc.), le Titulaire et la Commune de Bouc Bel Air s'entendent sur les conditions de réalisation de ces travaux.

Article 7 – SERVITUDES – Article 1.4 de la Convention

En complément de l'article 1.4 de la Convention il est précisé que :

La Commune de Bouc Bel Air accorde au Titulaire une servitude en lien avec :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque,
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs,
- la pose des compteurs de production et de non-consommation,
- la circulation et l'accès aux zones loués par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

Article 8 – AUTORISATION ADMINISTRATIVES

La société déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, attestation de Consuel, validation bureau de contrôle, etc.).

Dans ce cas une déclaration préalable de travaux devra être déposée au sein du service urbanisme de la collectivité par le Titulaire.

Article 12 : REDEVANCE EN NATURE – Article 12 de la Convention

Selon l'article de 12 de la Convention, le Titulaire versera à la Commune de Bouc Bel Air une redevance en nature dont le montant est constitué de 5,15 % sur l'intégralité des bâtiments.

La liste des projets de la Convention sont définis en **Annexe 2** avec la répartition des puissances dédiées à l'autoconsommation et les puissances dédiées à la revente sur le réseau.

Pour ce site, l'installation a une puissance de 25 kWc dont la production est répartie de la manière suivante :

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Autoconsommation : | 100 % (soit 25 kWc) |
| Revente sur le réseau : | 0% (0 kWc) |

Complétant l'article 12 de la Convention, il est convenu :

- qu'un rapport sera remis tous les ans par le Titulaire, à la Commune de Bouc Bel Air indiquant le pourcentage d'autoconsommation réellement effectué.

- qu'une régularisation se fera tous les cinq (5) ans permettant de prendre en compte de possibles modifications.

Article 13 – RECOURS CONTENTIEUX – Article 22 de la Convention

Avant toute saisine d'un juge, les parties s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

A défaut, les litiges qui pourraient s'élever entre la Commune de Bouc Bel Air et le Titulaire concernant l'interprétation ou l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Bouc-Bel-Air, le 8 février 2024



Monsieur Richard MALLIÉ
MAIRE

Monsieur Olivier AYMARD
Directeur Général
TERR.A

Article 9 – ASPECTS RÉGLEMENTAIRES, NORMATIFS et QUALIFICATIONS REQUISES – Article 7.1 et 7.2 de la Convention

L'ensemble de l'installation devra être réalisé en conformité avec les lois, règlements nationaux et départementaux, le code du travail, les règles d'hygiène et de sécurité, les DTU, les règles de l'art, en vigueur à la date de passation du marché.

Le Titulaire devra se conformer à l'ensemble des textes officiels, réglementaires ou recommandations applicables à la date de signature des marchés.

Article 10 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX - Article 7.7 et suivants de la Convention

10.1 A l'achèvement des travaux, le Titulaire remettra à la Commune de Bouc Bel Air une attestation d'achèvement des travaux délivrée par le bureau de contrôle mentionnant la conformité des installations et des équipements photovoltaïques aux normes en vigueur et applicables à la réalisation et au branchement sur le réseau de la centrale photovoltaïque.

10.2 Cet achèvement des travaux, et ce, avant toute mise en service de l'équipement, fait l'objet d'un constat contradictoire réalisé à la charge du Titulaire et cosigné par les parties

10.3 A l'achèvement des travaux un dossier technique constitué de tous les documents nécessaires à la sécurité des biens communaux sera remis à la Commune de Bouc Bel Air ;

10.4 En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord écrit préalable de la Commune de Bouc Bel Air devra être obtenu par le Titulaire avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que le Titulaire souhaiterait apporter aux installations pendant toute la durée de la convention.

Article 11 : EXPLOITATION ET ENTRETIEN – Article 8.7 de la Convention

Le Titulaire remettra à la Commune de Bouc Bel Air, chaque année, un compte rendu annuel.

Par dérogation à l'article 8.7 de la Convention, le délai de remise de ce compte rendu est fixé à quatre mois et demi après la fin de l'exercice considéré (l'exercice étant délimité par une année civile – 1er janvier au 31 décembre).

Ce compte rendu comprendra :

- la courbe de production mensuelle pour l'année de référence
- la production électrique annuelle,
- la quantité de CO2 évitée,
- la liste des opérations de maintenance préventives et curatives réalisées, sous la forme d'un rapport d'inspection avec photos

- L'inspection visuelle globale de l'état du matériel constituant l'installation (état des modules et du système d'intégration, vérification des connexions électriques, etc.) ;
- Le nettoyage des supports et des chemins de câbles ;
- La vérification des coffrets et tableaux électriques avec un resserrage des connexions à vis ;
- Un contrôle ohmique des liaisons équipotentielles et des prises de terre ;
- Le test des disjoncteurs et des organes de sécurité ;
- Une thermographie infrarouge des tableaux électriques et boîtes de jonction pour la détection des faux contacts ;
- La vérification des parafoudres ;
- Le contrôle du bon fonctionnement du système de monitoring et de la liaison de communication ;
- L'état d'encrassement des modules devra être surveillé afin d'évaluer la pertinence de leur nettoyage.
- la quantité et la fréquence des alertes

ANNEXE 1 : Convention signée le 14 février 2023

ANNXE 2 : Répartition des puissances autoconsommation et puissances « revente réseau »

| | | | | Autoconsommation | Revente réseau |
|---------------|------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| | | Type | Puissance (kWc) | kWc | kWc |
| Portfeuille 1 | E cole de la Bergerie | T | 238,6 | 25 | 238,6 |
| | E cole des Pins | T | 447,7 | | 447,7 |
| | H otel de Ville (AC) | T | 25,0 | | 0,0 |
| | E cole de la Salle_Toiture | T | 264,0 | | 264,0 |
| | E cole Virginie Dedieu | T | 342,4 | | 342,4 |
| Portfeuille 2 | Parking de la Mounine | O | 446,0 | 187,5 | 446,0 |
| | Parking Moussou | O | 394,0 | | 394,0 |
| | Complexe des Terres Blanches | O | 249,7 | | 249,7 |
| | Tennis | H | 500,0 | | 500,0 |
| | Guy Drut_Piétons | O | 84,1 | | 84,1 |
| | Guy Drut Parking | O | 303,1 | | 115,6 |
| | Guy Drut_Ombrières stades | O | 386,0 | | 386,0 |
| | Guy Drut_Skatepark | H | 216,0 | | 216,0 |
| | E cole de la Salle_Préaux | H | 231,0 | | 231,0 |
| | | | 4 128 kWc | 213 kWc | 3 915 kWc |

Autoconsommation vs Puissance totale : 5,15%