

Conseil municipal du 02 mars 2023

Délibération n°

BAIL A CONSTRUCTION A CONCLURE AVEC LA SAS CENTRALE HYDROELECTRIQUE DU MOULIN DE PELGROS

EXPOSE VALANT NOTE DE SYNTHESE

Monsieur le maire expose :

RAPPEL DU CONTEXTE DE L'OPERATION ENVISAGEE

La commune est propriétaire, par acte du 10 mai 1973, d'un terrain situé sur son domaine privé, lieu-dit Pelgros, cadastré AS 123 d'une superficie de 11 907 m².

Cette parcelle a été autrefois occupée par l'usine de papeterie (papier paille) VIGNERIE & CIE.

Le Moulin Pelgros étant inexploité, la ville a été approchée par monsieur Herbrecht représentant la société CENTRALE HYDROELECTRIQUE DU MOULIN DE PELGROS – CHMP, société par action simplifiée au capital de 10 000,00 €, dont le siège social est à SAINT-JUNIEN (87200), 3 avenue Gay Lussac, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 882 162 076 qui souhaite réaliser une nouvelle centrale hydroélectrique sur le site du Moulin.

Afin de préciser ce projet et d'analyser sa faisabilité la commune et monsieur Herbrecht ont décidé de conclure un avant-contrat lui permettant d'accéder au site, de mener les démarches utiles et de réaliser différentes études techniques, administratives et financières.

Cet avant-contrat de bail à construction, signé par acte authentique du 4 octobre 2020, présente l'économie générale du bail à construction à venir.

Depuis lors, monsieur Herbrecht a levé les trois conditions suspensives stipulées dans cet avant-contrat et a obtenu :

- Un permis de construire délivré à la SAS CHMP par arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juillet 2022 en vue de la construction d'une centrale hydroélectrique au lieu-dit Moulin Pelgros à Saint-Junien.
- L'autorisation de remise en service du Moulin de Pelgros délivrée par arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juin 2022
- Confirmation de la validité du droit d'eau afférent au Moulin Pelgros par courrier de la DDT en date du 7 juillet 2020.

Par délibération du 06 février 2020 le conseil municipal a autorisé monsieur le maire à signer un avant contrat de bail à construction avec la SAS CHMP en vue de la construction et de l'exploitation d'une centrale hydroélectrique au lieu-dit Pelgros.

Aujourd'hui, il est possible de finaliser ce bail à construction dont les conseils de la ville et de la société rédigent les termes.

Avant toute signature définitive, le conseil municipal est appelé à valider l'économie de ce contrat.

Le contrat de bail à construction présente une particularité du fait des différents cadres environnementaux, juridiques et économiques dans lesquels il s'inscrit :

- le Moulin de Pelgros appartient au domaine privé de la commune ;
- Un état des lieux a été établi de manière contradictoire en vue de la signature de l'avant-contrat du 4 octobre 2020. Un nouvel état des lieux a été dressé le 29 décembre 2022 par Maître Caroline Lalizou, huissier de justice.
- l'activité développée au sein du Moulin de Pelgros est encadrée par le droit de l'environnement afin de préserver l'environnement de ses impacts éventuels ;
- l'activité développée au sein du Moulin de Pelgros fait appel à la force motrice du cours d'eau, et dépend donc directement de l'environnement et de l'état du cours d'eau ;
- l'activité développée au sein du Moulin de Pelgros est également encadrée par le droit de l'énergie ;
- la dernière spécificité relevée a trait à la présence, en amont du Moulin de Pelgros, d'un autre moulin également exploité par monsieur Herbrecht.

ECONOMIE DU CONTRAT

Le contrat prévoit :

- Que la SAS CHMP construira une microcentrale hydroélectrique réutilisant le seuil et le bief existants, les turbines seront implantées à l'extrémité du canal de fuite d'origine.
- Il est prévu de restaurer et de mettre en valeur les vestiges les plus remarquables que sont la voûte et l'ancien vannage de fond. La voûte datant de la fin du 19ème siècle sera réparée et sa partie aval rendue visible. Le vannage de fond visible juste en amont de la voûte sera dégagé conformément aux prescriptions des Architectes des Bâtiment de France.
- La SAS CHMP prendra les biens immobiliers dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre la commune pour quelque cause que ce soit.

Engagement de construire de la SAS CHMP

- La SAS CHMP s'engage à édifier à ses frais les bâtiments et infrastructures nécessaires à l'exploitation de la centrale hydroélectrique. Les travaux devant être totalement achevés au plus tard le 31 décembre 2030.
- La construction a pour unique destination la réalisation d'une centrale hydroélectrique sans modification possible, sauf la possibilité qu'aura la SAS CHMP d'édifier de nouveaux bâtiments dans la limite de 100 m², après obtention des autorisations administratives nécessaires.
- Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations du permis de construire.
- La SAS CHMP devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines et aux constructions existantes destinées à subsister.
- La SAS CHMP ne pourra démolir les constructions édifiées en exécution du bail, même pour en édifier d'autres, sans l'accord préalable de la ville.

Récolement des travaux par le service de la police de l'eau

Conformément à l'article 23 « Récolement des travaux » de l'arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juin 2022 portant autorisation de remise en service du Moulin de Pelgros, dès la fin des travaux La SAS CHMP transmettra au service de la police de l'eau un plan de récolement des ouvrages exécutés.

La SAS CHMP transmettra la copie de l'ensemble des documents à la commune.

Spécificité liée au statut d'exploitant du moulin de Saint-Amand de Monsieur Herbrecht

Compte tenu de la présence, en amont du moulin de Pelgros, d'un autre moulin également exploité par Monsieur Herbrecht, celui-ci s'oblige à une obligation de non-concurrence entre les 2 centrales et à une obligation de comportement loyal à l'égard de l'activité du moulin de Pelgros.

Propriété de la construction

L'immeuble édifié et tous les travaux d'aménagement effectués par la SAS CHMP resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du bail à construction.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, l'immeuble édifié et tous les aménagements réalisés sur le terrain, ainsi que toutes les améliorations ou agrandissements de quelque nature qu'ils soient, deviendront de plein droit la propriété de la ville.

Entretien de la construction

La SAS CHMP devra conserver en bon état d'entretien l'immeuble édifié et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil

La commune aura le droit de faire visiter l'immeuble par son architecte ou son mandataire, une fois par an à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations et de ravalement.

Durée du bail

La durée du bail est de 99 ans, durée maximale autorisée pour ce type de bail

Loyer

Le loyer qui sera perçu par la ville une fois les constructions réalisées, sera d'un minimum de 6% du chiffre d'affaire réalisé, par analogie avec la redevance proportionnelle aux recettes institué à la charge du concessionnaire, au profit de l'Etat, dans le cadre d'une concession hydroélectrique, par l'article L. 523-2 du code de l'énergie. Il pourra être actualisé en considération des documents que la société doit faire parvenir à la commune.

Les dates de paiement du loyer, semestrielle ou annuelle sont encore à arrêter pour tenir compte des obligations comptables de la société.

Imposition

La société a à sa charge la totalité des charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Location

La SAS CHMP pourra louer l'immeuble édifié par elle pour une durée ne pouvant excéder celle du bail restant à courir, sauf accord de la commune.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments du bail à construction sont à la charge exclusive de la SAS CHMP.

Cession ou apports en société

La SAS CHMP pourra céder librement conformément à la loi, tout ou partie de ses droits issus du bail.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager envers la commune à continuer d'exécuter toutes les conditions du bail à construction.

Résiliation du contrat

Plusieurs événements peuvent être, sur une durée aussi longue, de nature à justifier une résiliation du bail à construction.

- Perte du droit d'eau

Hypothèse où la SAS CHMP viendrait à perdre l'autorisation préfectorale d'exploiter ses droits d'eau, pourvu que cela soit sans faute grave de sa part ou bien encore en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exécution du bail serait suspendue dans l'attente de retrouver le bénéfice de l'autorisation.

- Perte des autorisations d'urbanisme

En cas de retrait, caducité, annulation ou tout autre motif de perte des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction de la centrale hydroélectrique, pourvu que cela soit sans faute grave de sa part ou bien encore en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exécution du bail serait suspendue dans l'attente de retrouver le bénéfice de l'autorisation.

- Perte des autorisations préfectorales d'exploiter

En cas de retrait, caducité, annulation ou tout autre motif de perte des autorisations d'exploitation de la centrale hydroélectrique, pourvu que cela soit sans faute grave de sa part ou bien encore en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exécution bail serait suspendue dans l'attente de retrouver le bénéfice de l'autorisation.

A défaut de retrouver le bénéfice de ces autorisations, le bail serait automatiquement résilié de plein droit.

Défaut de paiement ou d'exécution

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, sur décision de la commune.

**LISTE DES DOCUMENTS TENUS A LA DISPOTION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX
AU SECRETARIAT GENERAL**

Délibération du Conseil municipal de Saint-Junien du 06 février 2020 autorisant le Maire à signer l'avant contrat de bail à construction avec la SAS CHMP en vue de la construction et de l'exploitation d'une centrale hydroélectrique au lieu-dit Pelgros.

Avant-contrat signé le 4 octobre 2020

Statuts de la société CENTRALE HYDROELECTRIQUE DU MOULIN DE PELGROS – CHMP

Etat des lieux vidéo réalisé le 05 décembre 2022 en présence de M. José FERNANDES, Directeur des Services Techniques de la Ville de SAINT-JUNIEN

Arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juillet 2022 accordant un permis de construire à la SAS CHMP pour la construction d'une centrale hydroélectrique au lieu-dit Moulin Pelgros à Saint-Junien

Dossier de permis de construire d'une centrale hydroélectrique au lieu-dit Moulin Pelgros à Saint-Junien

Attestation de non recours, établie le 2 novembre 2022 par la DDT, relative l'arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juillet 2022 accordant un permis de construire à la SAS CHMP

Attestation de non-recours, établie le 29 novembre 2022 par le greffe du Tribunal administratif de Limoges, relative l'arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne du 13 juillet 2022 accordant un permis de construire à la SAS CHMP

Arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne portant autorisation de remise en service du Moulin de Pelgros en date du 13 juin 2022

Attestation de non recours, établie le 13 octobre 2022 par la DDT, relative à l'arrêté préfectoral du 13 juin 2022 de remise en service du Moulin Pelgros situé à Saint-Junien

Courrier de la DDT en date du 7 juillet 2020 confirmant la reconnaissance d'un droit d'eau fondé en titre

Copie du courrier recommandé avec avis de réception du 29 novembre 2022 levant les conditions suspensives

Etat des lieux contradictoire établi le 29 décembre 2022 par maître Caroline Lalizou, huissier de justice