

CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'EXCLUSIVITE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN PROJET PHOTOVOLTAIQUE

1°) La **Commune de Castelnau-d'Orbieu**, représentée par Monsieur Patrick MAUGARD, Maire en exercice dûment habilité pour signer les présentes en exécution d'une délibération du Conseil municipal en date du XXXXXX 2025 transmise au contrôle de légalité en date du XXXXXX 2025 ;

ci-après dénommée "*La Commune de Castelnau-d'Orbieu*" ou "*le Propriétaire*"

2°) La **SEM E.L.O. – Energies Locales d'Occitanie**, société anonyme d'économie mixte locale, dont le siège social est sis 15 rue Barbès CS 20073 – 11890 CARCASSONNE, représentée par Régis BANQUET Président Directeur Général, dûment habilité par la délibération n°CA/2025-14 du 14/05/2025,

ci-après dénommée "*la SEM ELO*"

3°) La **SEM SipeNr**, Société d'Economie Mixte Locale à Conseil d'administration, au capital de 15 596 800 Euros, dont le siège social est situé 173-175 rue de Bercy, à Paris (75 012), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 802 634 030, représentée par Madame Delphine BERTSCH, Directrice Générale dûment habilitée ;

ci-après dénommée "*la SEM SipeNr*"

Ci-après dénommées individuellement "*une Partie*" ou collectivement "*les Parties*".

EXPOSE PREALABLE

Dans le cadre des dispositions de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte n°2015-992 du 17 août 2015, la Commune de Castelnau-d'Appert a souhaité s'engager pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire, et s'est à cet effet rapproché de la SEM ELO.

La commune a identifié sur son territoire un site dont elle est propriétaire, qui présente des caractéristiques pertinentes pour développer un projet photovoltaïque en « ombrières » au-dessus d'ouvrages hydrauliques qui avaient été réalisés dans le cadre de l'aménagement du Parc Régional d'Activités Economiques « Nicolas Appert ».

Dans le cadre de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 et par délibération du 14 mars 2024 et complété par délibération du 3 juin 2024 la Commune de Castelnau-d'Appert a défini ces parcelles comme Zone d'Accélération pour les Energies Renouvelables.

La SEM ELO a proposé d'associer un de ses partenaires privilégiés, la SEM SipeN, pour apporter ses expériences et son ingénierie technique en complément de la SEM ELO dans le développement de projets de production d'énergie renouvelable.

Il convient de préciser que la définition du Projet nécessite la réalisation d'un certain nombre d'études préalables. Les Parties ont convenu de conclure la présente convention de partenariat et d'exclusivité (ci-après la « Convention ») en vue de préciser les actions à conduire jusqu'à la mise en place effective de la société de projet (ci-après la « Société de Projet » ou « SPV ») qu'il conviendra de créer pour les besoins du Projet dans les conditions décrites ci-dessous. La présente Convention a pour objet de préciser les termes et les conditions de leur coopération (ci-après le « Partenariat »).

La présente convention précise :

- Les apports respectifs ainsi que la responsabilité des Parties dans le partenariat dans les différentes étapes du Projet.
- Les principales dispositions qui régiront leurs relations au sein de la société de projet à créer, pour les besoins du développement et de la mise en œuvre du Projet.

Les Parties conviennent de l'enchaînement suivant quant à leur implication dans le partenariat et la mise en place du Projet :

- Signature de la présente convention de partenariat entre les Parties
 - a. Démarrage des études de faisabilités et études réglementaires
- Création de la SPV (signature des statuts et, le cas échéant, d'un pacte d'actionnaire par les Parties)
 - a. Signature d'une promesse de bail entre la SPV et la Ville de Castelnau-d'Appert
 - b. Dépôt et obtention des demandes d'autorisation par la SPV auprès des services de l'Etat, d'une solution de raccordement, d'un tarif de vente de l'électricité produite
- Signature du bail entre la SPV et la Ville de Castelnau-d'Appert
 - a. Construction et exploitation par la SPV

Dans l'attente de la mise en œuvre effective du Projet, lequel nécessite encore la réalisation d'un certain nombre d'études et de mises au point, les Parties sont convenues de conclure la présente convention de partenariat et d'exclusivité (ci-après "la Convention") organisant et stipulant les actions à mener en parallèle de la mise en place effective de la société de projet (ci-après "la SPV") à créer pour les besoins du Projet dans les conditions décrites ci-après.

Les Parties ont donc décidé de définir, dans la présente Convention, les termes et conditions de leur coopération (ci-après "le Partenariat").

Table des matières

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU PROJET	4
ARTICLE 3 : PHASAGE DU PROJET	4
ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES	6
ARTICLE 5 : COMITE DE PILOTAGE	8
ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX COUTS ET REMUNERATION DE LA SEM SIPEnR	10
ARTICLE 7 : CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DE PROJET	10
ARTICLE 8 : ENTREE EN VIGUEUR – DUREE – FIN	12
ARTICLE 9 : RETRAIT DES PARTIES DU PROJET	12
ARTICLE 10 : INTUITU PERSONAE	13
ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE DES DONNEES – ETHIQUE	13
ARTICLE 12 : MEDIATION – LITIGES	13
ARTICLE 13 : DECLARATION DES PARTIES	14
ARTICLE 14 : LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX	14
ARTICLE 15 : MODIFICATION DE LA CONVENTION	14
ARTICLE 16 : INDEPENDANCE DES PARTIES	14
ARTICLE 17 : SIGNATURE ELECTRONIQUE	15
ARTICLE 18 : DISPOSITIONS FINALES	15
ARTICLE 19 : LISTE DES ANNEXES	15

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Convention a pour objet de définir le cadre et les principaux termes et conditions de la coopération entre les Parties pour l'étude, le développement, la mise en œuvre et l'exploitation du Projet et des conditions dans lesquelles elles pourraient être amenées à le poursuivre par le biais d'une SPV.

Dans le but de valoriser la production d'énergie électrique, le Projet sera présenté à un appel d'offres (AO) de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) ou intégré dans un autre cadre réglementaire ou contractuel permettant une valorisation de l'énergie électrique produite dans des conditions équivalentes à celles de l'AO de la CRE. Il est convenu que le Projet sera porté par les Parties par le biais d'une SPV détenue conjointement dans les conditions décrites ci-après.

La Convention a plus précisément pour objet de définir les actions et diligences qui doivent être accomplies par les Parties tout au long du Projet, et plus particulièrement jusqu'à la prise de participation dans la SPV qui sera créée.

Les modalités du Partenariat couvrent aussi bien les apports respectifs des Parties que le partage des actions et coûts financiers à mettre en œuvre, ainsi que les principales dispositions qui régiront leurs relations au sein de la SPV.

Ces modalités seront précisées au fur et à mesure de l'avancement des étapes détaillées dans la présente Convention.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU PROJET

L'emprise du Projet est le site identifié sur le plan annexé aux présentes ([Annexe n°1](#)), en cours d'acquisition l'ARAC par la Commune de Castelnau-d'Oléron, et regroupant diverses parcelles de terrain supportant une partie des équipements hydrauliques du Parc Régional d'Activités Economiques Nicolas Appert à Castelnau-d'Oléron, figurant ainsi au cadastre : Commune de Castelnau-d'Oléron

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
ZE	88	Le Sergentou	00 ha 26 a 68 ca	Terre
ZE	90	Le Sergentou	00 ha 04 a 28 ca	Terre
ZE	91	Route de Villasavary	05 ha 05 a 46 ca	Terre
ZH	480	Rue Jean Baptiste Connac	00 ha 00 a 64 ca	Terre
ZH	483	Villelongue	00 ha 12 a 52 ca	Terre
ZH	487	Rue Jean Baptiste Connac	04 ha 44 a 63 ca	Terre

Total surface : 09 ha 94 a 21 ca

Ces parcelles recouvrent une surface totale de l'ordre de 10 ha, surface qui pourra être réduite et optimisée en fonction des contraintes techniques, environnementales, patrimoniales et financières.

Les Parties conviennent par ailleurs que le Projet pourra, le cas échéant et en fonction des résultats des études et du retour des propriétaires, s'étendre sur des parcelles limitrophes à celles précitées.

ARTICLE 3 : PHASAGE DU PROJET

Les Parties conviennent dès à présent qu'en fonction de l'avancée du Projet, les décisions à prendre pour les différentes phases énumérées ci-après seront décidées conformément à l'**Article 5.1** : soit à travers la réunion du Comité de Pilotage (**Article 5**), soit à travers l'organe décisionnel mis en place une fois la SPV créée.

Le Projet se déroulera en trois phases successives.

La SEM ELO et la SEM SIPEnR coordonneront les différentes étapes du Projet détaillé ci-après. L'annexe n°2 représente schématiquement ces phases et le planning général prévisionnel.

3.1 Phase 1 (faisabilité et autorisations)

3.1.1 Objet de la phase 1

La phase 1 a pour finalité :

- ✓ la réalisation de l'ensemble des études de potentiel et des études faune-flore, et plus généralement de l'ensemble des études nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire ;
- ✓ le dépôt de demande et l'obtention du permis de construire, ainsi que l'ensemble des demandes administratives nécessaires à la réalisation du Projet ainsi que cela est décrit ci-après ;
- ✓ la mise au point de l'ensemble des actes constitutifs de la SPV et son immatriculation.

3.1.2 Description des diligences de la phase 1

Conduite des études

Il convient de rappeler que le Projet nécessite, préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, un certain nombre d'études et notamment la réalisation d'une étude d'impact telle que définie par le Code de l'environnement (R.431-16a).

L'étude d'impact a trois objectifs principaux :

- ✓ améliorer la conception des projets en prévenant leurs impacts environnementaux ;
- ✓ éclairer les services appelés à préparer la décision d'en autoriser la réalisation ;
- ✓ rendre compte auprès du public.

Les principaux enjeux de cette étude consistent à évaluer l'impact environnemental et paysager du projet sur le site, qui inclura notamment des relevés faune-flore.

Pourront également être prévues au cours de la phase 1, si les premières études confirment la faisabilité d'un projet, une étude de sols de type G2 – AVP.

Au fil et en parallèle des avancées des études, le projet technique sera défini et notamment le dimensionnement et l'implantation potentielle de la centrale.

Enquête publique

La demande de permis de construire nécessitera également la tenue d'une enquête publique, procédure de consultation du public préalable à la prise des décisions administratives.

Création de la SPV

La SPV sera créée entre les Parties, au cours de la phase 1 et avant le dépôt du permis de construire. Les solutions les plus souples et les moins onéreuses seront mises en œuvre prioritairement.

Conclusion d'une promesse de Bail Emphytéotique (domaine privé)

Dans le cadre du projet de centrale photovoltaïque et dans le respect des conditions du Code général des collectivités territoriales (CGCT), une promesse de bail emphytéotique d'une durée de validité minimale de 30 ans à compter de la mise en service sera signée entre la Commune de Castelnau-d'Oléron et la SPV – ou entre la Commune de Castelnau-d'Oléron et la SEM ELO, cette dernière s'engageant expressément à se substituer la SPV au plus tard pour le dépôt de la demande de Permis de Construire.

Autres

Dans le cas où l'une des formalités ou démarches administratives ou juridiques relatives à l'obtention des autorisations nécessaires au projet n'aura pu être accomplie pour des raisons non imputables aux Parties, il sera décidé de l'action à mener en fonction de la nature de l'obstacle.

3.2 Phase 2 (identification d'une solution de valorisation de la production d'électricité)

3.2.1 Objet de la phase 2

La phase 2 a pour finalité :

- ✓ l'établissement d'un plan d'affaires à 30 ans ainsi que les hypothèses sous-jacentes ;
- ✓ l'obtention d'un tarif de vente de l'électricité produite.

3.2.2 Description des diligences de la phase 2

Afin d'obtenir un tarif de vente de l'électricité produite, la SPV présentera le Projet à l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, ou proposera d'autres montages de valorisation de l'électricité produite.

Dans ce cadre, un plan d'affaire à 30 ans sera réalisé. Les hypothèses utilisées (tarif de vente de l'électricité, conditions du financement, montant des travaux, ...) feront l'objet d'un travail d'évaluation auprès d'entreprises et d'établissements financiers susceptibles de fournir ces prestations.

Les Parties s'accorderont conjointement sur les modalités de valorisation de l'électricité produite.

3.3 Phase 3 (financement et phase opérationnelle)

La phase 3 a pour objet la mise en œuvre du Projet. Elle est matérialisée par le financement du Projet, ainsi que par la conclusion des marchés nécessaires à la construction, l'exploitation et la maintenance de l'installation.

La phase 3 se traduit par :

- ✓ la négociation et la signature des documents liés au financement (les emprunts seront contractés sans recours) et aux actes de garanties et de sûretés associés ;
- ✓ la négociation et la contractualisation des marchés principaux de travaux et de fourniture pour la réalisation du Projet.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES

4.1 Exclusivité

Les Parties souhaitent par les présentes se consentir une exclusivité réciproque pour les besoins du développement du Projet. Pendant toute la durée de la Convention, elles s'interdisent d'engager ou de poursuivre toute autre discussion, directe ou indirecte, avec tout tiers ayant pour objet le développement du Projet ou une prise de participation directe dans le capital de la SPV à créer.

Par exception, pour permettre la mise en œuvre des dispositions du dernier paragraphe de l'**Article 7.3**, les Parties pourront, après délibération du Comité de pilotage (Copil), engager des discussions avec toute collectivité territoriale et/ou toute structure citoyenne d'investissement potentiellement concernées par le Projet. Ces discussions feront l'objet d'un accord de confidentialité.

4.2 Engagement des parties

Coopération

Pendant toute la durée de la Convention, chaque Partie s'engage à mobiliser les ressources nécessaires au développement du Projet dans la limite de ses prérogatives et compétences et à faire ses meilleurs efforts pour accompagner le développement du Projet. D'une manière générale, les Parties s'engagent à coopérer d'une manière loyale et efficace.

Les Parties se tiennent étroitement informées du déroulement du Projet et notamment lors des réunions du Copil, ci-après défini.

Les Parties conviennent de s'avertir mutuellement et sans délai des évènements ou des situations qui sont susceptibles de causer des retards ou un supplément de coûts, ou qui peuvent avoir une quelconque influence sur le bon déroulement ou la rentabilité du Projet.

Aucune Partie ne prendra d'engagement, ni de responsabilités, pour le compte d'une autre Partie.

Elles s'engagent également à apporter à la Convention, le cas échéant, et sans en bouleverser pour autant l'équilibre général, toutes les adaptations qui pourraient s'avérer raisonnablement nécessaires à sa bonne exécution.

Autorisation d'accès au site

La Commune de Castelnau-d'Oléron propriétaire du site autorise en tant que de besoin les SEM ELO et SIPEnR et leurs prestataires à effectuer sur le site toute étude, tout prélèvement, implantation de matériels de mesures et autres sondages, et à obtenir un certificat d'urbanisme, sous leurs seules responsabilités et sous réserve de prévenir avant toute intervention la Commune de Castelnau-d'Oléron moyennant un délai raisonnable.

Un état des lieux avant toute intervention pourra être demandé par la Commune de Castelnau-d'Oléron, cette dernière se réservant la possibilité d'exiger toute remise en état après intervention des SEMs ou de leurs prestataires, puis de la SPV une fois celle-ci créée.

Promesse de bail emphytéotique

Pour les besoins du projet et comme décrit dans la Phase 1 précédemment, la Commune de Castelnau-d'Oléron conclura au profit de la SPV, ou de la SEM ELO, celle-ci s'engageant expressément à se substituer la future SPV, une promesse de bail emphytéotique sous les conditions habituelles en la matière sur le terrain défini à l'**Article 3**.

Les principales conditions de cette promesse sont les suivantes :

- ✓ Mise en place d'une redevance d'occupation qui sera fixée en fonction de la puissance :
 - Pour un projet de 5 MWc : 4000 € / MWc
 - Pour un projet de 8 MWc : 6500 € / MWc
 - Pour un projet de 10 MWc et plus : 9000 € / MWc

D'autres projets étant déjà en cours de développement sur la zone, il est possible que des hypothèses différentes soient à prévoir en termes de raccordement ; aussi, en cas de surcoûts importants sur ce poste, les loyers pourront être réajustés pour conserver un équilibre économique équivalent à celui établi en Comité de Pilotage. En effet, les Parties sont convenues que la Société de Projet doit être suffisamment robuste pour absorber d'éventuels aléas pendant une période d'exploitation longue (entre 30 et 40 ans).

- ✓ Conditions suspensives d'usage en la matière (par exemple obtention de l'autorisation d'urbanisme devenue définitive et purgée de tout recours, obtention d'un mécanisme de valorisation de l'électricité produite, ...);
- ✓ le bail sera signé en la forme authentique après levée des conditions suspensives de la promesse au plus tard à la mise en place du financement bancaire ;
- ✓ le bail devra prévoir la possibilité pour la Commune de Castelnau-d'Oléron de récupérer les installations en l'état ou de demander le démantèlement de la centrale solaire ;
- ✓ durée minimum de 30 ans à compter de la mise en service, avec une possibilité de prorogation de 10 ans maximum.

En cas d'abandon du projet tel que défini à l'**Article 9**, la promesse de bail devient caduque.

Propriété des études

Les Parties déclarent et garantissent que les études, autorisations ou autres titres qui ont ou pourront être obtenus par leurs soins pour les besoins du Projet avant la création de la SPV seront transférés au profit de cette société.

ARTICLE 5 : COMITE DE PILOTAGE

Pour assurer le suivi du Projet, les Parties conviennent de mettre en place un Comité de pilotage (ci-avant et ci-après "**le Copil**").

Les Parties conviennent dès à présent qu'en fonction de l'avancée du Projet, les décisions à prendre pour les différentes phases énumérées ci-avant seront décidées : soit à travers la réunion du Comité de Pilotage (cf. articles suivants), soit à travers l'organe décisionnel mis en place une fois la SPV créée.

5.1 Fonctionnement du Comité de Pilotage - Attributions du Comité de Pilotage

Le Copil se réunira au moins 2 fois par an et autant de fois que nécessaire ou sur demande expresse d'une des Parties. Le Copil se réunira pour décider des suites et mesures à prendre pour le Projet et le Partenariat au fil de son état d'avancement.

A travers le Copil, les Parties se concerteront notamment sur :

- ✓ la décision de poursuivre ou d'abandonner le Projet suivant les résultats des études techniques et juridiques ;
- ✓ les conditions de réalisation des études, démarches administratives, juridiques et de financement pour l'obtention des autorisations ;
- ✓ le choix des prestataires ;

- ✓ la meilleure solution pour valoriser de l'énergie produite (contrat d'achat, candidature commune à l'appel d'offres organisé par la Commission de Régulation de l'Energie, ...);
- ✓ tout investissement non prévu dans les coûts prévisionnels de développement (**Article 6.1**) et supérieur à 15% de ces derniers;
- ✓ et plus généralement toute décision ayant une incidence notable sur le Projet.

5.2 Composition – Présidence – Modalités de décisions

Ce Copil sera composé de trois (3) membres répartis comme suit :

- ✓ 1 membre pour la Commune de Castelnau-d'Oléron ;
- ✓ 1 membre pour la SEM ELO ;
- ✓ 1 membre pour la SEM SIPEnR

En cas d'absence ou d'empêchement, les membres du Copil pourront déléguer leurs pouvoirs à toute personne pouvant les substituer.

Les membres peuvent librement se faire accompagner d'autres représentants de leur organisation n'ayant pas de voix délibérative.

Ces fonctions ne seront pas rémunérées.

La présidence de ce Copil sera assurée pendant toute la durée de la Convention par la SEM ELO. Le Président préparera l'ordre du jour de chaque Copil et convoquera les Parties par tous moyens dans un délai raisonnable. Il sera encore en charge des comptes-rendus de chacune des réunions et plus généralement de la production des éléments nécessaires à la prise de décision par le Copil.

Le Copil ne pourra valablement délibérer qu'en présence de l'ensemble de ses membres présents ou représentés statuant à l'unanimité.

Dans un souci de transparence, le Copil pourra, sur convocation de son Président, inviter d'autres partenaires à participer au Copil pour recueillir leur avis. Dans ce cas de figure, ces partenaires ne disposeront pas de voix délibératives et devront s'engager à respecter la plus stricte confidentialité portant sur le Projet.

Pour la phase de développement, les décisions seront prises à l'unanimité.

En cas d'évolution de l'actionnariat, les décisions majeures seront prises à une majorité qualifiée, à définir en fonction de l'actionnariat final, et obligatoirement avec le vote favorable de la Commune de Castelnau-d'Oléron.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX COUTS ET REMUNERATION DES SEMS ELO et SIPENR

6.1 Développement

Les Parties conviennent que les deux SEMs avancent le paiement des coûts de développement du Projet jusqu'au financement du projet.

Le budget prévisionnel pour le développement Projet se décompose entre :

- ✓ les coûts externes : ensemble des coûts des prestataires désignés pour la réalisation des études de faisabilité, des études techniques (bureau d'études environnementaux, ...), du financement du projet et de sa construction ;
- ✓ les coûts internes prévisionnels : ensemble des coûts correspondant au temps passé par les équipes de la SEM SIPEnR, qui feront l'objet d'une convention de développement.

Ces Coûts de développement feront l'objet d'un suivi tout au long du Projet et d'une information aux Parties a minima de manière semestrielle.

En cas de succès du Projet concrétisé par l'engagement de la phase 3, les coûts de développement seront refacturés à la SPV.

Si aux termes des études de développement le projet atteignait une rentabilité supérieure à 8 % à 30 ans, il sera proposé de revoir à la hausse conjointement le loyer perçu par la commune et la rémunération de la mission d'AMO développement-financement-construction ; la répartition devra être validée par les 3 Parties.

6.2 Financement et construction

Lors de l'engagement de la phase 3, une rémunération des SEMs sera prévue pour le pilotage de la phase financement et du chantier, conformément aux échanges.

6.2 Abandon du Projet

En cas d'abandon du Projet, pour des motifs autres qu'une décision de la Commune de Castelnau-d'Oléron, justifiée ou non par un juste motif ou un motif d'intérêt général (**Article 9**), ces dernières conviennent qu'elles supporteront chacune les coûts de développement qu'elles auront respectivement engagés.

ARTICLE 7 : CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DE PROJET

7.1 Conditions générales

La décision de création de la SPV sera prise par le Copil pour répondre soit aux besoins de dépôts des demandes administratives, de raccordement ou de subventions, soit pour les besoins du dépôt du dossier de candidature devant la CRE ou à tout dispositif équivalent.

La SPV sera constituée conformément à la réglementation en vigueur et plus généralement sous la forme de Société par Actions Simplifiée (SAS).

Elle aura pour objet exclusif la production d'énergies renouvelables au sens des dispositions de l'article L.2253-1 du CGCT et aura vocation à détenir les droits et autorisations nécessaires à la mise en œuvre du Projet.

Les appels de fonds pourront se traduire par des apports en compte courant d'associés pour financer le développement du Projet dans les conditions arrêtées par les Parties lors de la création de la SPV conformément à l'article L.2253-1 du CGCT et plus généralement conformément à la réglementation en vigueur.

Les Parties négocieront de bonne foi les statuts de la SPV, ainsi qu'un pacte d'associés conforme aux principes généraux définis dans la présente Convention (**Article 7.3**).

7.2 Composition et financement de la SPV

La SPV sera dotée, sauf décision contraire des Parties, d'un capital social d'un montant de 1 000 euros qui sera entièrement libéré lors de son immatriculation. Il est envisagé entre les Parties la répartition initiale de capital suivante :

- ✓ La Commune de Castelnau-d'Oléron : 30% ;
- ✓ SEM ELO: 40 %;
- ✓ SEM SipeEnR : 30 %.

7.3 Conditions du pacte d'associés et des statuts de la SPV

Un pacte d'associés pourra, si les Parties le jugent utile, être prévu au moment de la création de la SPV et signé en même temps que les statuts. L'ensemble des deux documents, sans que cette énumération ne soit exhaustive, définira notamment, en conformité avec les principes de la Convention :

- ✓ l'objet de la SPV ;
- ✓ les modalités de gouvernance et de coopération entre les Parties au sein de la SPV ;
- ✓ les organes de gouvernance de la SPV, leurs attributions et leurs règles de fonctionnement (Conseil d'administration, Président, Assemblée générale, ...);
- ✓ l'obligation pour chaque associé d'informer les autres associés de toute modification de contrôle de cet associé ;
- ✓ les droits d'information qui comprendront a minima, pour chacun des associés, un droit de communication d'information périodique sur l'activité de la SPV (états financiers, événements survenus, rapports sur les risques d'exploitation, ...), ainsi qu'un droit d'audit approfondi et régulier des comptes et opérations de la SPV ;
- ✓ les modalités de conclusion, de modification et de cessation des conventions conclues, directement, indirectement ou par personne interposée, entre la SPV et un associé ;
- ✓ une procédure de résolution des blocages des décisions des associés ;
- ✓ les principes généraux de mise en place des modalités de financement de la SPV ;
- ✓ les modalités de gestion des comptes de la SPV ;
- ✓ les modalités de désignation du commissaire aux comptes ;
- ✓ les critères à prendre en compte pour décider de la distribution des dividendes.

Les statuts incluront notamment les dispositions suivantes :

- ✓ inaliénabilité : interdiction de transfert, par quelque moyen que ce soit (apport, fusion, scission, mise en fiducie, garantie, ...) de tout ou partie des titres à un tiers pour une durée à déterminer par les Parties à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque, à l'exception de cessions déjà envisagées et proposées dans l'offre de la SEM SipeEnR au profit d'Energie Partagée, puis éventuellement d'une partie des parts des Parties à d'autres acteurs locaux ou citoyens ;
- ✓ cession à un tiers : au-delà de la période d'inaliénabilité du capital susvisée, les Parties sont autorisées, sous réserve d'un droit de préemption, à céder leurs titres à un tiers sous réserve que le tiers adhère le cas échéant au pacte d'associés de la SPV et que l'associé cédant garantisse les engagements du tiers cessionnaire.

Dans tous les cas, l'ouverture du capital à un tiers fera l'objet d'une décision unanime des associés et d'un agrément. L'entrée au capital d'un tiers (filiale ou non) sera subordonnée à l'adhésion du tiers au pacte d'associés.

ARTICLE 8 : ENTREE EN VIGUEUR – DUREE – FIN

La Convention entrera en vigueur à compter de sa date de signature par l'ensemble des Parties.

La durée initiale de la Convention sera de 6 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur, sous réserve d'une fin anticipée pouvant intervenir à la suite d'une décision d'abandon du Projet

Tant que le Projet n'aura pas été mis en service ou abandonné, sauf volonté contraire communiquée par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des Parties aux autres Parties dans un délai de 3 mois avant l'échéance de la Convention ou de sa dernière prolongation, la Convention sera prolongée tacitement d'année en année.

La convention prendra fin définitivement à la mise en service de la centrale photovoltaïque.

La cessation de la Convention sera sans conséquence sur la continuité de la SPV.

ARTICLE 9 : RETRAIT DES PARTIES DU PROJET

Il est expressément convenu entre les Parties que chacune des Parties pourra librement décider de se retirer du Projet, pour un juste motif ou pour un motif d'intérêt général avant l'obtention du financement de la SPV, dans les conditions décrites ci-après.

Dans le cas où la Commune de Castelnau-d'Oléron prendrait l'initiative de mettre un terme au Projet, pour un juste motif, pour un motif d'intérêt général ou pour tout autre motif, cette décision mettra un terme automatique à la présente convention, à charge pour la Commune de Castelnau-d'Oléron de rembourser aux autres Parties les coûts de développement engagés (externes et internes) par ces dernières, sur présentation des justificatifs.

Dans tous les autres cas, les Parties s'engagent à respecter les conditions décrites ci-après.

La Partie souhaitant se retirer du Projet en informera les autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant et documentant les motivations de ce retrait.

Le retrait prendra effet à la date de réception de la lettre susvisée.

Cette décision justement motivée n'entrainera aucun versement de dommages et intérêts ni indemnité de quelque nature que ce soit, chaque Partie conservant à sa charge les frais qu'elle aura engagés dans le cadre de la présente Convention (internes et externes).

Dans le cas où une ou plusieurs des autres Parties émet la volonté de poursuivre le Projet, alors qu'une Partie se retire selon les conditions ci-dessus, cette dernière s'interdit directement ou indirectement :

- ✓ de poursuivre le développement du Projet, seule ou avec un tiers ;
- ✓ de développer un projet concurrent, seule ou avec un tiers, sur le même site ou sur un site qui compromettrait le développement du projet identifié ;
- ✓ d'entraver ou de retarder la poursuite du Projet par les autres Parties.

Si en dépit du désistement d'une Partie, la ou les autres Parties décident de poursuivre le Projet, la propriété des résultats des pré-études et pré-analyses réalisées par la Partie qui se désiste, ainsi que l'ensemble des droits de propriété intellectuelle relatifs à ces résultats, études, et pré-études seront cédées de plein droit aux autres Parties à prix coûtant sur simple demande de ces dernières.

La Partie ou les Parties poursuivant le Projet seront quant à elle déliées de tout engagement à l'égard de la ou des Parties ayant abandonné le Projet et seront donc libres d'en poursuivre le développement et la réalisation, seules ou avec un tiers.

En cas de résiliation sans juste motif ou en cas de faute grave de l'une ou l'autre des Parties (tels qu'abandon de Projet, carence répétée et avérée, ...), les autres Parties seront bien fondées à solliciter une juste indemnisation.

Ces conditions s'appliquent également à un retrait du Partenariat.

Pour le cas où la Partie qui souhaiterait se retirer serait déjà propriétaire d'actions dans la SPV, elle s'engage d'ores et déjà à les céder aux autres associés à un prix correspondant à leur valeur nominale.

ARTICLE 10 : INTUITU PERSONAE

La présente Convention est conclue en considération de la qualité de chaque Partie. La Convention ne pourra en conséquence être cédée ou transférée sans l'accord préalable et écrit de l'ensemble des Parties.

En toutes circonstances, chaque Partie traite en son nom personnel et ne saurait en aucune façon être considérée comme le mandant ou le mandataire d'une autre Partie.

Les Parties conviennent que, tant que la Convention sera en vigueur, elles ont l'intention de coopérer étroitement et sur la base décrite ci-après, dans un esprit de confiance mutuelle pour l'avancement et le bénéfice du Projet.

Dans tous les cas, les Parties coopèreront de bonne foi et agiront de manière à promouvoir leur intérêt commun dans le Projet.

ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE DES DONNEES – ETHIQUE

Pour les besoins de la Convention, seront notamment considérées comme soumises à l'engagement de confidentialité toutes les informations, opinions, prévisions, analyses ou études concernant le Projet, ainsi que toute autre information communiquée par les Parties à l'occasion de leurs échanges.

La publication ou la transmission de toute information relative au Projet par l'une des Parties ne sera permise qu'après accord exprès des autres Parties.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties serait irrémédiablement contrainte, en vertu d'une décision de justice d'un tribunal compétent, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, ou en vertu d'une loi ou d'un règlement, de divulguer un ou plusieurs éléments confidentiels, elle s'engage à en informer sans délai les autres Parties en leur fournissant tous les éléments nécessaires ou utiles sur la portée de cette obligation de divulgation.

Les Parties se concerteront alors sans délai, afin d'étudier les modalités selon lesquelles cette obligation de divulgation pourrait être valablement satisfaite, tout en limitant sa portée et ses conséquences dans toute la mesure du possible.

Chaque Partie reconnaît et consent à garder secrètes les informations confidentielles, à limiter l'accès aux informations confidentielles des Parties aux seuls membres de leur personnel, du personnel de leurs sociétés affiliées, ainsi que du personnel de leurs conseils, afin de mener à bien leurs missions.

Chaque Partie s'engage à conserver confidentielle toute information échangée dans le cadre de ce projet, et ceci jusqu'à 3 ans après la mise en service des installations.

ARTICLE 12 : MEDIATION – LITIGES

Préalablement à toute instance judiciaire, les Parties s'engagent à soumettre tout différend relatif à la Convention à une tentative de médiation.

Chaque Partie désignera alors un médiateur, sauf à ce qu'elles s'accordent sur le choix d'un seul. En cas de mise en œuvre de la médiation, l'une des Parties informera les autres par LRAR du nom du conciliateur proposé, les autres Parties auront huit jours pour notifier celui qu'elles désignent ; le défaut de réponse dans ce délai vaudra accord sur le choix du conciliateur proposé par la première.

Dans un délai raisonnable ne pouvant excéder un maximum de trois mois à compter de leur désignation, les conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les Parties une solution amiable.

En cas d'échec de la médiation obligatoire préalable, le contentieux sera porté devant les juridictions compétentes.

ARTICLE 13 : DECLARATION DES PARTIES

Les Parties déclarent qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ARTICLE 14 : LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

Chacune des Parties, ainsi que leurs représentants respectifs, déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux :

- ✓ qu'elle agit pour son propre compte ;
- ✓ que l'origine des fonds éventuellement versés antérieurement aux présentes pour les besoins du Projet est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au titre VI intitulé "Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux" du livre V du Code monétaire et financier ;
- ✓ que l'origine des fonds versés dans le cadre de la présente opération est licite et ne contrevient pas à la législation visée ci-dessus ;
- ✓ qu'elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

ARTICLE 15 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de l'une quelconque des clauses ou conditions de la Convention devra être constatée par un écrit signé par les personnes dûment habilitées par chaque Partie, et constituant un avenant aux présentes.

Au cas où l'une quelconque des clauses de la Convention serait déclarée nulle ou inapplicable par quelque juridiction que ce soit et ce par une décision définitive, cette clause sera supprimée sans qu'il en résulte la nullité de l'ensemble de la Convention dont toutes les autres clauses demeureront pleinement en vigueur.

Toute renonciation ou omission, quelle qu'en soit la durée et le nombre, à invoquer l'existence ou la violation totale ou partielle d'une quelconque des clauses de la Convention ne peut constituer une modification, une suppression de ladite clause ou une renonciation à invoquer les validations antérieures, concomitantes ou postérieures de la même clause ou d'autres clauses. Une telle renonciation n'aura effet que si elle est exprimée par un écrit signé par la personne dûment habilitée à cet effet.

ARTICLE 16 : INDEPENDANCE DES PARTIES

La relation établie entre les Parties est celle d'entités indépendantes et autonomes et n'est en aucun cas constitutive d'une société créée de fait. Chaque Partie pourra s'organiser librement dans l'exécution de la Convention dans la mesure où il n'existe entre les Parties aucun lien de subordination mais uniquement un

lien contractuel de nature commerciale en vue de la réalisation du Partenariat dans le respect des termes et conditions des présentes.

Aucune des Parties ne pourra, en outre, sauf mandat particulier écrit, exprès et préalable d'une autre Partie, être considérée comme représentant d'une autre Partie, et ce à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit.

Il est expressément convenu que la Convention est spécifique et qu'aucune de ses stipulations ne peut amener à des revendications autres que celles découlant des obligations expressément prévues dans celle-ci.

ARTICLE 17 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les présentes sont signées électroniquement par le biais du service YOUSIGN, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil et pour conférer date certaine à celle ainsi attribuée à sa signature par le service YOUSIGN.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1375 alinéa 1er du même code, l'établissement d'un original par Partie n'est pas requis par les Parties à titre de preuve des engagements pris par chaque Partie aux termes des présentes.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par YouSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et la présente Convention, et que le rédacteur et/ou organisateur de la signature de la Convention a pris toutes les diligences qu'il a estimées pertinentes aux fins de s'assurer de l'identité de chaque signataire de la Convention et lui donne quitus de ce chef.

La présente Convention a été signée à la date indiquée en tête des présentes en la forme électronique.

Page de signature en fin de document.

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS FINALES

La nullité qui pourrait affecter une des dispositions de la Convention n'affectera pas la validité de ses autres dispositions. Les Parties s'efforceront d'un commun accord de substituer à cette disposition nulle une autre disposition d'effet équivalent.

La Convention est soumise au droit français.

Les Parties acceptent les accords précités et signent le présent document en trois exemplaires.

ARTICLE 19 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'assiette du Projet

Annexe 2 : Schéma de phasage prévisionnel

Annexe 3 : Détails des coûts prévisionnels de développement et des missions d'AMO

Pour la **Ville de Castelnau-d'Oléron**,

Patrick MAUGARD

Maire

Pour la **SEM ELO**,

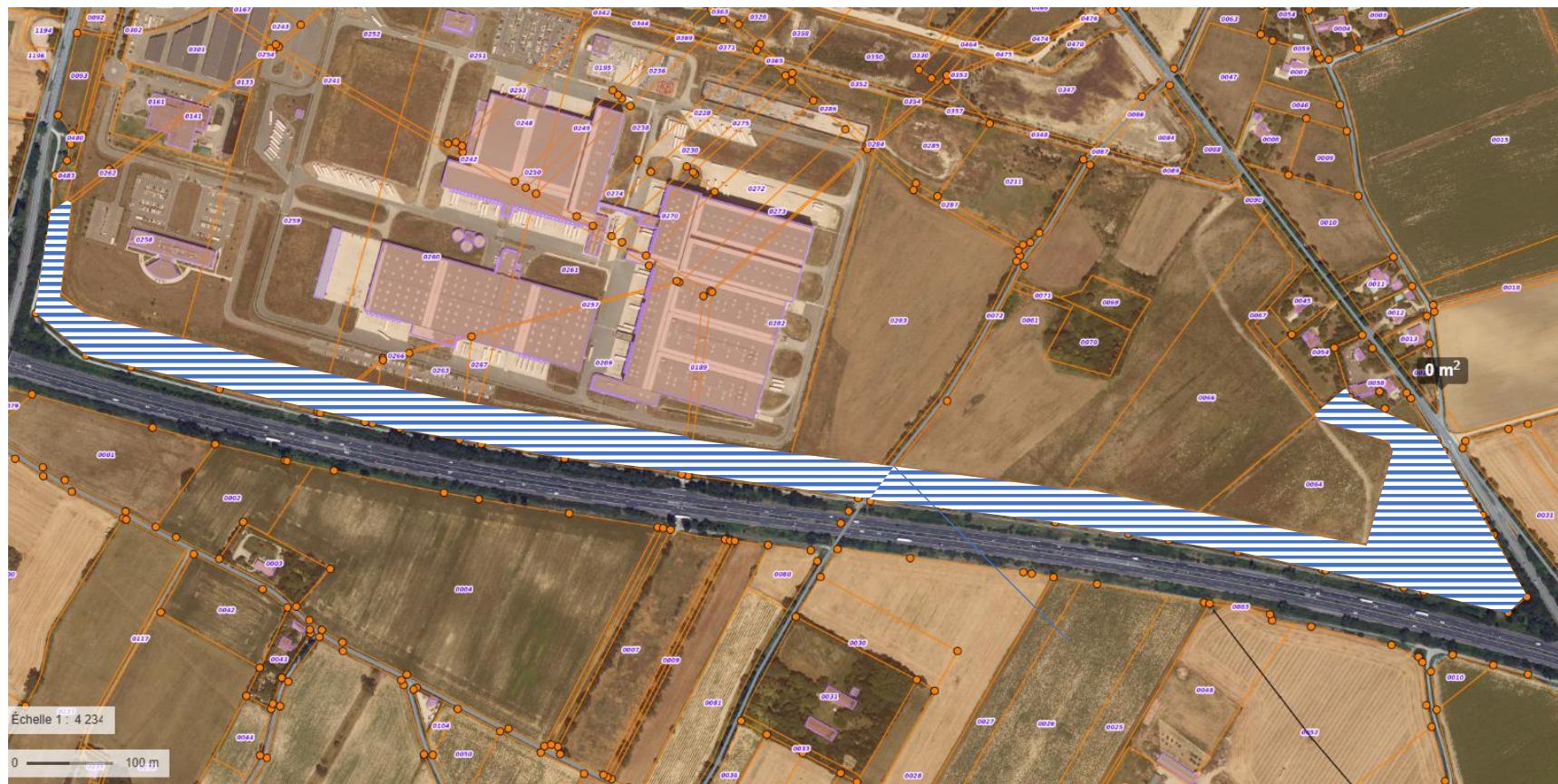
Régis BLANQUET

Président

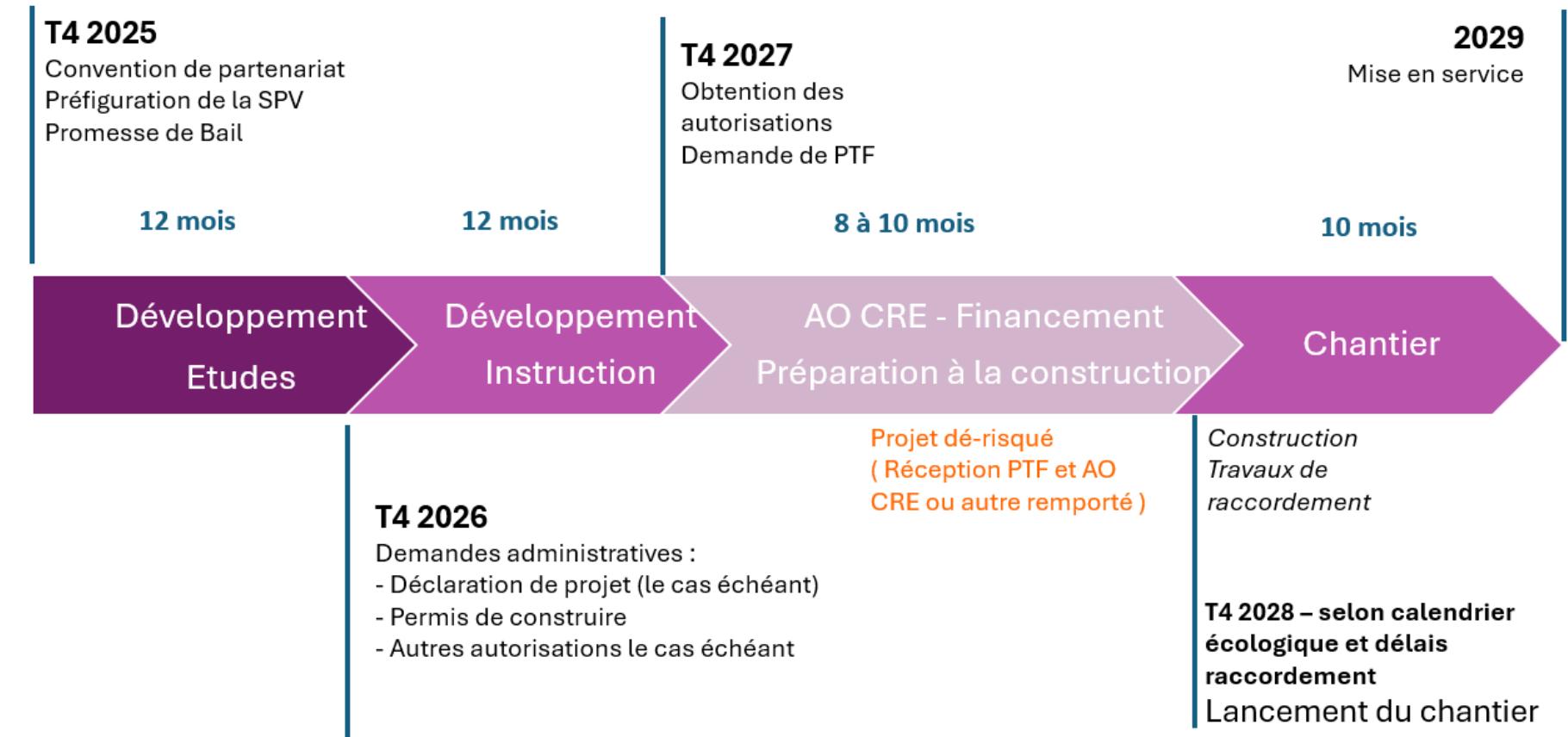
Pour la **SEM SIPEnR**

Delphine BERTSCH,
Directrice Générale

Annexe n°1 : Emprise de la Zone d'Implantation Potentielle, parcelles propriétés de la Commune de Castelnau-d'Endor



Annexe n°2 : Phasage prévisionnel



**Annexe n°3.1 Détails des coûts prévisionnels externes pour le développement du projet,
à mettre à jour en fonction des cadrages préalables avec les services de l'état
(Hypothèse 5 MWc)**

Etudes externes à conduire - Phase développement	Montant HT
EIE (dont analyse zone humide) et Dossier Loi sur l'Eau le cas échéant	45 000 €
Etude préalable agricole si demandée	7 000 €
Géomètre et/ou relevés drone	4 000 €
Etude hydrogéologique	10 000 €
Appui juridique	8 000 €
MOE ou AMO technique - conception dont architecte	30 000 €
Animation et concertation, en fonction des besoins	5 000 €
Etudes de sol, si nécessaire (montant selon implantation, issue des conclusions des autres études)	à définir
Aléas développement (10%)	16 040 €
Total	125 040 €

**Annexe n°3.2 Détails des coûts internes ELO/ SipeN R par phase (€)
(contrats d'AMO à conclure avec la SPV)**

Puissance (MWc)	5	8	10
AMO développement *	100 000 €	150 000 €	150 000 €
AMO financement *	60 000 €	60 000 €	60 000 €
<i>Soit en €/MWc</i>	32 000 €	26 250 €	21 000 €
AMO construction	150 000 €	180 000 €	200 000 €
<i>Soit en €/MWc</i>	30 000 €	22 500 €	20 000 €
GAF année construction	inclus	inclus	inclus
Total AMO réalisation	310 000 €	390 000 €	410 000 €
Gestion administrative et financière (/an)	6 000 €	6 600 €	7 000 €
Exploitation technique (/an)	8 000 €	8 600 €	9 000 €

*facturé à la SPV uniquement si le projet aboutit et après mobilisation du financement.

Si aux termes des études de développement le projet atteignait une rentabilité actionnaire supérieure à 8 % à 30 ans, il sera proposé de revoir à la hausse conjointement le loyer perçu par la commune et la rémunération de la mission d'AMO développement-financement-construction (ici proposée au plus juste) ; la répartition devra être validée par les 3 Parties.