

Convention d'autorisation d'occupation temporaire aux fins d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque

Entre

La Commune de Chambéry, représentée par Monsieur Le Maire,
dûment habilité à cet effet, ci-après dénommée « **Le PROPRIETAIRE** »

d'une part,

ET

La Communauté d'Agglomération représentée par Monsieur Le Vice -Président,
dûment habilité à cet effet, ci-après dénommée « **Le PRENEUR** »

d'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, Transition énergétique & bas carbone

Il a été convenu ce qui suit

PREAMBULE

Les parties déclarent que le présent acte est établi dans le cadre d'une démarche de production d'énergie renouvelable et locale, impliquant la mise en œuvre d'installations photovoltaïques. Il lie Grand Chambéry et la collectivité propriétaire des bâtiments sur lesquels seront installés les équipements photovoltaïques.

La présente convention a pour objet d'autoriser Grand Chambéry à installer et exploiter une centrale photovoltaïque sur les toitures des tribunes du Chambéry Savoie Stadium dans la perspective du transfert de l'équipement à Grand Chambéry décidé par délibération n°116-25C du Conseil Communautaire de Grand Chambéry, en date du 22/05/2025, transfert prenant effet au 1^{er} janvier 2027. La délibération est jointe en annexe.

DEFINITIONS

- Les « Autorisations » désignent l'ensemble des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour la construction, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité et l'exploitation des installations photovoltaïques, ainsi que pour la vente d'électricité produite par ces dernières en autoconsommation collective et le cas échéant sur le réseau.

- Les « Biens » désignent la parcelle, appartenant au domaine public du PROPRIETAIRE, dont une partie aménagée en stade présenterait un potentiel photovoltaïque et sur laquelle le PRENEUR est autorisé à installer et exploiter l'équipement.

- L'équipement désigne l'ensemble composé de la/des centrale(s) photovoltaïque(s), des locaux techniques onduleurs, du/des poste(s) de livraison électrique et de tous autres équipements nécessaires au fonctionnement des installations photovoltaïques, qui seront installées et exploitées par le PRENEUR, ou par toute autre société désignée par celui-ci comme l'exploitant, sur les Biens.

- Les « Servitudes » constituent les aménagements annexes à la Centrale s'avérant nécessaires à sa construction, son raccordement, son exploitation et son démantèlement, voire son renouvellement (câbles, réseaux, prospect, accès, zone de stockage, etc).

- Autres possibilités : à compléter et à préciser.

ARTICLE 1 : OBJET

1.1 Désignation des biens loués

Le PROPRIETAIRE autorise le PRENEUR à installer une centrale photovoltaïque de 500 kWc sur les toitures des deux tribunes Nord et Sud du Chambéry Savoie Stadium à Chambéry.

L'assiette foncière du bien mis à disposition est désignée au cadastre par les références suivantes : CD200, CD201 et CD158.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété du PROPRIETAIRE et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures des tribunes, sur une surface totale d'environ 2 196 m² et dans le détail, une surface de 1 512 m² sur la toiture de la tribune Nord et une surface de 684 m² sur la toiture de la tribune Sud.

Par ailleurs, la présente convention inclut :

- La mise à disposition par le PROPRIETAIRE des espaces appropriés, destinés à héberger les équipements électriques nécessaires à l'installation photovoltaïque (onduleurs, coffrets, compteurs, équipements de coupure électrique...) aux endroits choisis conjointement par le PRENEUR, ENEDIS (ou autre à déterminer) et le PROPRIETAIRE.

- Les servitudes décrites à l'article 5.

1.2 Objet de l'utilisation du patrimoine public

Le PRENEUR utilisera le patrimoine public à l'unique fin de concevoir, réaliser et exploiter une centrale photovoltaïque dont l'électricité **sera autoconsommée prioritairement dans les bâtiments communautaires et en cas de nécessité injectée sur le réseau public d'électricité.**

Les travaux relatifs à l'installation de la centrale photovoltaïque comprennent :

- l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures Nord et Sud,
- l'aménagement des deux locaux photovoltaïques avec leurs onduleurs, dans le local photovoltaïque Nord prévu à cet effet au R+3 et à l'extrémité Ouest sous les gradins des tribunes Sud,
- le renforcement de la structure de la toiture de la tribune Sud pour permettre de supporter le surpoids ajouté par l'installation des panneaux photovoltaïques,
- la création d'un accès à la toiture de la tribune Sud, comprenant l'installation d'une trappe en toiture,
- l'installation de systèmes de sécurisation sur les deux toitures Nord et Sud, sous forme de lignes de vie,
- la fermeture de la gaine technique située sous le local photovoltaïque Nord, entre le R+3 et le R+2, par laquelle transiteront les câbles AC, avec un capotage adapté,

- les cheminements des câbles DC et AC de l'ensemble de l'installation, depuis les panneaux photovoltaïques jusqu'au TGBT,
- le raccordement de l'installation au TGBT, y compris l'installation des équipements Enedis dans le TGBT.

Le projet d'installation est joint en annexe.

1.3 Domanialité publique

La présente autorisation est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation.

3

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

Il est précisé que par délibération n°116-25C du Conseil Communautaire de Grand Chambéry, en date du 22/05/2025, il a été décidé de définir d'intérêt communautaire le Chambéry Savoie Stadium à compter du 01/01/2027.

En conséquence, la présente convention sera également résiliée de plein droit lors du transfert (changement de propriétaire) du Chambéry Savoie Stadium du PROPRIETAIRE vers le PRENEUR, quel que soit le moment de réalisation dudit transfert durant la période de 25 ans suivant la date de mise en service de la centrale photovoltaïque. (voir article 10-5 de la présente convention).

La présente convention prendra effet au 01/01/2026. Elle prendra fin à l'issue d'un délai de 25 ans à compter de la mise en service de l'installation.

La présente convention sera réputée caduque si les travaux d'installation de la centrale photovoltaïque n'ont pas débuté durant la période de 12 mois suivant sa signature.

En outre, la présente convention sera résiliée de plein droit si, à un moment quelconque durant la période de 12 mois suivant sa signature, le PRENEUR notifie au PROPRIETAIRE par lettre recommandée qu'il se trouve pour quelque raison que ce soit, y compris la non-obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (autorisation d'urbanisme, contrat d'achat, convention de raccordement, attestation de Consuel, etc...) mais sans s'y limiter, dans l'incapacité de réaliser les travaux d'installation de la centrale photovoltaïque ou de mettre en service la centrale photovoltaïque. Dans ce cas cette résiliation n'ouvrira aucun droit à indemnités pour le PROPRIETAIRE.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les deux parties et devant témoin :

- à la prise d'effet de la présente convention
- à l'issue de la présente convention

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

4.1 Engagements généraux des parties

Le PROPRIETAIRE

- garantit la jouissance paisible des biens loués au PRENEUR.

Le PRENEUR

- s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination. Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

4.2 Conditions de réalisation

Le PROPRIETAIRE

- s'engage à permettre l'accès à tous les lieux nécessaires pour la réalisation des travaux relatifs à l'installation de la centrale photovoltaïque au PRENEUR ;

- s'engage à donner l'accès aux entreprises missionnées par le PRENEUR pour la réalisation des travaux, étant entendu que ces accès seront validés préalablement conjointement avec le PROPRIETAIRE et le PRENEUR ;

- s'engage à donner accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (ENEDIS, installateur, Consuel, etc...) ;

- doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Le PROPRIETAIRE peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage a été causé par faute du PRENEUR ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure).

LE PRENEUR

- s'engage à ne perturber aucun usage du bâtiment et de ses annexes (parking, etc...) lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe LE PROPRIETAIRE par tous moyens (mail, appel téléphonique...) à l'avance de son passage ;

- prend en compte les observations du PROPRIETAIRE concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque ;

- s'engage à installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur ;

- respecte l'ensemble de la réglementation applicable, notamment, le cas échéant, en matière d'établissement recevant du public.

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre du PROPRIETAIRE simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, le PRENEUR et le PROPRIETAIRE s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

4.3 Conditions d'exploitation

Le PROPRIETAIRE :

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater ;

- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;

- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées dont il est propriétaire n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il :

o s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée de la convention ;

o s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque.

- laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque, aux locaux photovoltaïques et aux compteurs lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ; sous réserve d'avoir averti préalablement par écrit Le PROPRIETAIRE ;

- avertit par courrier écrit le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur un pan de toiture voisin, échafaudage sur une façade proche, etc...) au moins 10 jours ouvrés avant ;

- s'engage à respecter les modalités d'accès au Chambéry Savoie Stadium selon les conditions fixées à l'avance par le PROPRIETAIRE (badges) ;

- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éléments d'équipements présents sur la partie occupée (chenaux, éléments de toiture, trappes d'accès et de désenfumage de la toiture Nord...). Le cas échéant le PROPRIETAIRE s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur les dits équipements au moins 10 jours ouvrés auparavant. Le PROPRIETAIRE ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, le PROPRIETAIRE s'engage à ne pas détériorer les installations photovoltaïques ni à entraver leur fonctionnement. Dans le cas exceptionnel où l'intervention du PROPRIETAIRE nécessiterait cependant d'interrompre la production photovoltaïque, le PROPRIETAIRE adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR au moins 15 jours ouvrés avant, décrivant la nature et la durée des travaux. Le PRENEUR sera alors en droit de demander au PROPRIETAIRE l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

Le PRENEUR

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc...) en bon état de fonctionnement pendant la durée de la présente convention et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement ;

- avertit le propriétaire au moins 10 jours ouvrés avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation ;

- ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment.

ARTICLE 5 : SERVITUDES

Le PROPRIETAIRE accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

- le passage des câbles électriques AC et DC reliant les modules photovoltaïques au TGBT ;

- la pose des compteurs de production.

Il devra tenir compte d'éventuelles mesures sanitaires plus restrictives.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Durant les travaux, Le PRENEUR s'engage à contracter une assurance responsabilité civile maitre d'ouvrage et veillera à ce que tous les intervenants soient correctement assurés, notamment en responsabilité civile professionnelle et en responsabilité civile décennale, le cas échéant.

Le PRENEUR facilitera les éventuels recours entre le PROPRIETAIRE et les intervenants. A l'issue des travaux, le PRENEUR garantira son installation contre les dommages qu'elle pourrait subir avec une renonciation au recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs.

Le PROPRIETAIRE renoncera réciproquement à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de dommages causés par l'installation sur son équipement.

ARTICLE 7 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des équipements photovoltaïques (déclaration préalable, autorisation de travaux, convention de raccordement, contrats d'accès au réseau, Attestation de Consuel, etc...).

ARTICLE 8 : IMPOTS ET TAXES

Les impôts et les taxes générés par la présence de la centrale photovoltaïque sont à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 9 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de la mise à disposition de son toit et des locaux destinés à héberger le matériel technique (onduleurs ...), le PROPRIETAIRE reçoit une redevance d'occupation proportionnelle à la surface « S » de capteurs photovoltaïques installée. Cette redevance est versée sous la forme numéraire d'une redevance dont le montant est fixé à 0,1 € par an et par m² de toiture photovoltaïque, soit environ 219,6 euros par an (surface de l'installation estimée à environ 2196 x 0,1 euros), valable sur toute la durée de la convention. Cette redevance sera versée à chaque date anniversaire de la mise en service.

ARTICLE 10 : RESILIATION

10-1 Motif d'intérêt général

Le PROPRIETAIRE peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier la présente convention unilatéralement dans les conditions définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception. Le PROPRIETAIRE devra alors verser au PRENEUR une indemnité couvrant le préjudice direct de l'éviction anticipée. Cette indemnité de résiliation est définie dans le paragraphe 10-5 ci-après.

10-2 Résiliation pour l'inexécution des clauses et conditions

La présente convention pourra être révoquée par le PROPRIETAIRE en cas d'inexécution par le PRENEUR de l'une des clauses et conditions de la présente convention. La résiliation n'ouvrira dans ce cas aucun droit à des indemnités.

La présente convention peut être résiliée à l'initiative du PRENEUR en cas de non-respect des clauses et conditions de la présente convention par le PROPRIETAIRE. Dans ce cas, le PROPRIETAIRE devra s'acquitter des indemnités de résiliation définies ci-après.

10-3 Résiliation en cas de sinistre

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le PRENEUR pourra choisir de poursuivre ou résilier la présente convention, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre. En cas de résiliation, celle-ci n'ouvrira aucun droit à des indemnités.

En cas de sinistre partiel ou total sur le bien appartenant au PROPRIETAIRE et supportant la structure photovoltaïque les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner à la convention.

10-4 Résiliation du fait du transfert de l'équipement

Comme évoqué précédemment, les présentes sont établies dans la perspective du transfert de l'équipement à Grand Chambéry décidé par la délibération « définition d'intérêt communautaire du Chambéry Savoie Stadium » n°116-25C du Conseil Communautaire de Grand Chambéry, en date du 22/05/2025, transfert prenant effet au 1er janvier 2027. Dès la réalisation du transfert de l'équipement ci-avant désigné, les présentes seront résiliées de plein droit.

10-5 Devenir de l'installation photovoltaïque en cas de résiliation anticipée du transfert de l'équipement

En cas de résiliation anticipée du transfert de l'équipement, le PROPRIETAIRE actuel Ville de Chambéry pourra :

- soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment, auquel cas il s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation ci-après définies ;

- soit décider de démanteler l'installation, auquel cas elle s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation définies ci-après, auxquelles s'ajoutera le coût de démantèlement et de remise en état de son toit.

10-6 Indemnités de résiliation

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les deux parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les deux parties. Elle devra prendre en compte le manque à gagner lié à l'interruption de l'exploitation et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que le PRENEUR aura conclu.

Le manque à gagner pour le PRENEUR sera évalué sur la base d'un prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque.

Les conséquences pécuniaires dues à la rupture du contrat pourront inclure les frais de dépose de l'installation et de remise en état du toit.

ARTICLE 11 : CESSION

Le PRENEUR ne peut pas sous-louer les parties occupées dans le cadre de la présente convention.

Le PRENEUR peut céder la convention.

Toute demande de cession devra être adressée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 12 : EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'issue de la présente convention, le PROPRIETAIRE a la possibilité :

- de racheter l'équipement photovoltaïque à un prix fixé à l'amiable entre les parties ou par dire d'expert (expert indépendant, qui évaluera la valeur résiduelle des équipements et l'avantage conféré au preneur selon le prix de l'électricité qui sera alors en vigueur),

- de renouveler la convention sur 5 ans puis de récupérer gratuitement l'installation photovoltaïque initiale,

- de renégocier et renouveler la convention pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties,

- s'agissant d'une installation en surimposé, de demander le démantèlement de l'installation et une remise en état des lieux, à la charge du PRENEUR à l'exclusion des travaux de raccordement électriques réalisés par le gestionnaire de réseau.

Dans tous les cas, le PROPRIETAIRE informera le PRENEUR de son choix par lettre recommandée 2 mois avant la date d'échéance de la convention.

Lorsque le PROPRIETAIRE récupère les équipements photovoltaïques, l'ensemble des risques et charges liés aux équipements lui sont également transférés (entretien, assurances, etc.).

ARTICLE 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le PRENEUR et le PROPRIETAIRE s'engagent à se rencontrer tous les 5 ans afin d'envisager conjointement d'éventuelles modifications de la présente convention, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du PRENEUR. Toute modification de la convention doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

ARTICLE 14 : RECOURS CONTENTIEUX

Tout recours contentieux relève du tribunal administratif du lieu des installations des panneaux photovoltaïques.

Fait à en 2 exemplaires,

Le

Pour la Communauté d'Agglomération (Le PRENEUR)

Monsieur Le Vice -Président,

Pour la Commune de Chambéry (Le PROPRIETAIRE)

Le maire, ou son représentant dûment habilité

PROJET

Voir annexes page suivante

Liste annexes

Délibération

Projet d'installation