



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

***Séance du lundi 28 février 2011***

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 01/02/2011

**D - 20110054**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 28 février Deux mil dix, à quinze heures,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (jusqu'à 17h30), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Charles BRON, M. Jean-Charles PALAU, Mme Alexandra SIARRI, M. Jean Marc GAUZERE, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER (à partir de 15h50), Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Béatrice DESAIGUES (jusqu'à 17h20), Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Mme Sylvie CAZES, Mme Martine DIEZ,

***Centrale Photovoltaïque du parc des expositions avenant au bail emphytéotique Ville de Bordeaux. Société Bordelaise des équipements publics d'exposition et de congrès (SBEPEC).  
Autorisation. Décision.***

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par bail emphytéotique en date du 28 décembre 1989 et ses avenants successifs, la Ville de Bordeaux a mis à disposition de la SBEPEC les équipements du Parc des Expositions de Bordeaux Lac situés Allée Louis Ratabou.

Par délibération du 21 décembre 2009, notre SAEM a souhaité valoriser l'utilisation du parc auto attenant tout en promouvant la production et le développement des énergies renouvelables en implantant sur le site une Centrale Photovoltaïque pour une production annuelle de 13 millions de kWh.

A cet effet, la Saem avait publié un appel à projet en février 2009 qui a suscité de nombreuses réponses de qualité. A l'issue de la procédure, la société EDF-EN FRANCE avait été retenue pour construire et exploiter la centrale, ainsi que certains aménagements et équipements y afférents.

Or, l'arrêté en date du 12 janvier 2010 fixant les conditions d'achat d'électricité a créé de nouvelles dispositions tarifaires ramenant le tarif d'achat à 0,42 €/kWh au lieu de 0,60 €/kWh. De plus, l'Etat a procédé à l'annulation de manière rétroactive des tarifs sécurisés entre le 1er novembre 2009 et le 11 janvier 2010. Ce projet ne pouvant se réaliser que sous condition suspensive d'obtention de ce tarif, la S.B.E.P.E.C. a dû relancer une consultation.

Elle a donc publié un appel d'offres le 24 juillet 2010 dont l'objet est d'attribuer à un opérateur une convention de sous-location et une concession de travaux publics au sens de l'ordonnance n°2009-864 du 15 juillet 2009, pour la conception, le financement, l'installation l'exploitation et l'entretien/maintenance d'abris de véhicules accueillant des générateurs photovoltaïques sur le parc-autos du Parc des Expositions de Bordeaux Lac.

A l'issue de cette nouvelle procédure, la Société projet « SAS Parking Photovoltaïque du Parc des Expositions » filiale à 100% d'EDF EN a été retenue pour construire, exploiter la centrale et réaliser certains aménagements et équipements.

L'investissement total projeté s'élève à 55 millions d'euros. Les panneaux photovoltaïques couvrant une surface totale de 78 562 m<sup>2</sup> seront installés sur des abris permettant d'assurer 6 827 places de stationnement couvertes. Les autres équipements portent sur la sécurisation du site (vidéosurveillance, clôture, portails et gabarits), la mise en place d'un éclairage du parc de stationnement, une signalétique complète, des cheminements piétons et l'aménagement d'espaces verts sur les terre-pleins.

Dans ce cadre, la SBEPEC va sous-louer à cette société des lots de volume (fondations, élévations des structures) ayant pour assise cadastrale la parcelle TS-5. Un état descriptif de division en volumes a été réalisé à cet effet.

Cette convention de sous-location est consentie pour une durée de 20 ans.

Sa prise d'effet commencera à courir à la date de mise en service de la centrale. Celle-ci sera effective le jour du raccordement par ERDF des installations au réseau public.

La SAS Parking Photovoltaïque s'oblige à exécuter la construction de la centrale photovoltaïque avant le 29 avril 2012 et à mettre en œuvre, à ses frais, toutes diligences ou procédures pour obtenir sa mise en service dans les conditions décrites dans l'article 4 du décret n°2010-1510 du 09 décembre 2010. Cette sous-location sera assortie du versement d'un loyer de 300 000 € HT par an à la S.B.E.P.E.C.

Dans l'hypothèse où la centrale ne pourrait pas être mise en service pour quelque raison que ce soit avant la date butoir permettant d'obtenir le tarif de 0.42 euros kWh, la SAS s'engage néanmoins à achever les travaux et à verser un loyer annuel de 50 000 euros.

La signature de cette convention nécessite en formalité préalable le consentement de la ville.

En conséquence, nous vous remercions, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Décider d'autoriser la SBEPEC à sous louer partie du bien donné à bail pour les volumes et servitudes correspondant à l'emprise de la centrale photovoltaïque conformément à l'état descriptif de division ;

Agréer le sous-locataire SAS PARKING PHOTOVOLTAIQUE du Parc des Expositions, qui sera solidairement responsable avec le bailleur (SBEPEC) de l'exécution des obligations résultant du bail ;

Accepter que la Ville de Bordeaux s'engage à maintenir la SAS Parking Photovoltaïque du Parc des Expositions dans l'emplacement loué et à poursuivre l'exploitation de la dite centrale au-delà du terme du bail emphytéotique (28 décembre 2030) jusqu'au terme des 20 ans de la convention aux mêmes termes et conditions ;

Accepter que en cas de résiliation anticipée du bail emphytéotique la Ville de Bordeaux s'engage à maintenir la SAS Parking Photovoltaïque du Parc des Expositions dans l'emplacement loué et à poursuivre l'exploitation de la dite centrale jusqu'au terme des 20 ans de la convention aux mêmes termes et conditions ;

Accepter que, en cas de résiliation anticipée de la convention pour des motifs d'intérêt général, la Ville de Bordeaux s'engage à se substituer à la S.B.E.P.E.C. en cas de défaillance de cette dernière pour le paiement de l'indemnité due à la SAS ;

Autoriser Mr Le Maire à signer l'avenant au bail autorisant cette sous location aux conditions et motifs indiqués ci-dessus.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 février 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Hugues MARTIN**  
**Adjoint au Maire**



# CONVENTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

La **SBEPEC**, Société d'Economie Mixte, dont le siège social est au 15, rue du Professeur Demons, 33 000 Bordeaux, [...], représentée par [...], ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **la SBEPEC** »,

Et

La **VILLE DE BORDEAUX**, représentée par [...] dûment habilité par délibération n° [...] du conseil municipal du [...], jointe en **Annexe 1** après la « Délibération »,

Ci-après dénommée « **la VILLE DE BORDEAUX** »,

D'UNE PART,

ET

La **SAS PARKING PHOTOVOLTAIQUE DU PARC DES EXPOSITIONS DE BORDEAUX**, Société Anonyme au capital de 5 000 Euro dont le siège social est à Cœur Défense - Tour B - 100, Esplanade du Général de Gaulle - 92932 Paris la Défense Cedex, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 520 569 484, représentée par [...], ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **la SAS** »

D'AUTRE PART,

ET

**CEB (Congrès et Expositions de Bordeaux)**, Société par actions simplifiées ayant son Siège social allée Louis Ratabou, Quartier de la Défense - 33000 BORDEAUX, représenté par son Président en exercice, Mr Marc LECOQ, dûment habilité aux fins des présentes,

DE DERNIERE PART,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »

## **EXPOSE PREALABLE**

**1.** La SBEPEC est titulaire d'un droit réel sur l'emprise du Parc des Expositions de Bordeaux Lac aux termes d'un bail emphytéotique de ses divers Avenants joints en **Annexe 2** (ci après « **Bail Emphytéotique** ») qui lui a été consenti jusqu'au 28 décembre 2030 par la **VILLE DE BORDEAUX**.

Par ailleurs, la **VILLE DE BORDEAUX**, dans le cadre d'une convention pour la gestion immobilière des installations du Parc des Expositions de Bordeaux Lac datée du 27 Décembre 1991, a décidé de confier à la SBEPEC la gestion immobilière du Parc des Expositions. Cette convention est jointe en **Annexe 3**. Les missions confiées par la **VILLE DE BORDEAUX** à la SBEPEC consistent à :

- exercer les droits afférents à la qualité d'emphytéote des ensembles immobiliers objet du Bail Emphytéotique ;
- procéder à la location de ces immeubles et leurs dépendances auprès d'exploitants dûment qualifiés ;
- procéder à l'étude et à la réalisation de tous aménagements et extensions des équipements susvisés qui s'avèreraient nécessaires.

D'une manière plus générale, la SBEPEC peut accomplir toutes opérations financières, commerciales et industrielles, mobilières et immobilières et plus généralement de quelque nature qu'elles soient liées à sa mission.

**2.** La SBEPEC souhaite valoriser l'utilisation du parc de stationnement du Parc des Expositions de Bordeaux Lac, tout en promouvant la production et le développement d'énergies renouvelables. A cet effet, la SBEPEC a publié un appel d'offres le 24 Juillet 2010, dont l'objet est de lui attribuer à un opérateur une convention de sous-location présentant par ailleurs les caractères d'une concession de travaux publics au sens de l'ordonnance n° 2009-964 du 15 juillet 2009, pour la conception, le financement, l'installation, l'exploitation et l'entretien/maintenance de véhicules accueillant des générateurs photovoltaïques sur le parc-autos du Parc des Expositions de Bordeaux Lac. L'opérateur intervenant intervient en qualité de maître d'ouvrage des constructions et exploite la centrale photovoltaïque.

La centrale photovoltaïque est destinée à être raccordée par la SAS au réseau public de distribution d'électricité (ci-après « **Réseau Public** ») en vue de vendre à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après « **EDF** ») l'électricité produite. L'intégration des modules photovoltaïques est réalisée sous la forme de structures porteuses conçues et adaptées pour abriter des véhicules légers.

**3.** A l'issue de la procédure d'appel d'offres susvisée, la SAS s'est vue confier la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque et la réalisation de certains équipements et aménagements.

## LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : Délibération n° XXX du Conseil Municipal du XXX.
- Annexe 2 : Bail Emphytéotique Ville de Bordeaux – S.B.E.P.E.C., en date du 28 décembre 1989, et ses divers Avenants.
- Annexe 3 : Convention Ville de Bordeaux – S.B.E.P.E.C., en date du 27 décembre 1991
- Annexe 4 : Principales caractéristiques techniques de la Centrale Photovoltaïque.
- Annexe 5 : Principales caractéristiques techniques des Equipements et Aménagements.
- Annexe 6 : Convention S.B.E.P.E.C. - C.E.B., en date du 25 juillet 1988
- Annexe 7 : Convention S.B.E.P.E.C. - C.E.B., en date du 27 juillet 2007
- Annexe 8 : Plan et division en volume de l'Emplacement Loué.
- Annexe 9 : Plan des droits de passage, intérieurs et extérieurs, nécessaires au raccordement de la Centrale Photovoltaïque au Réseau Public et au transfert de données vers le panneau d'affichage.
- Annexe 10 : Descriptif de la servitude d'ombrage