

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 06/11/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20241105-139040-DE-1-1

**Séance du mardi 5 novembre
2024**

Date de mise en ligne : 07/11/2024

D-2024/339

certifié exact,

Aujourd'hui 5 novembre 2024, à 10h07,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

suspension de séance de 13H09 à 14H13 et de 17H58 à 18H06

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 11H35, Monsieur Maxime ROSSELIN présent jusqu'à 12H00, Monsieur Nicolas PEREIRA présent jusqu'à 13H09, Monsieur Monsieur Thomas CAZENAVE présent sauf de 12H10 à 14H13, Monsieur Francis FEYTOUT présent sauf de 14H13 à 16H00, Madame Brigitte BLOCH présente à partir de 11H49, Monsieur Didier CUGY présent à partir de 12H43 et Madame Marie-Julie POULAT présente à partir de 14H18.

Excusés :

Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**Centrale solaire sur le toit de la base sous-marine.
Convention d'occupation du domaine public avec la société
Boucl Energie. Décision. Autorisation**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux poursuit une politique énergétique ambitieuse qui vise à atteindre une autonomie énergétique de 41% sur ses bâtiments et éclairage publics. Pour atteindre cet objectif, elle vise notamment de la solarisation de 60 000 m² son propre patrimoine foncier et immobilier.

Afin de développer les énergies renouvelables sur son territoire, la Ville de Bordeaux a décidé de mettre à la disposition d'installateurs et exploitants d'équipements photovoltaïques une partie du toit de la base sous-marine, relevant de son domaine public.

Dans cette perspective, la Ville de Bordeaux a publié un appel à manifestation d'intérêt avec comme date de dépôt limite de remise des candidatures et des offres le 19 avril 2024.

Cette procédure est conforme aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la Propriété des personnes publiques, dans sa rédaction issue de l'article 3 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, qui prévoit les conditions d'une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicités permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Suite à l'étude de l'ensemble des offres remises et après des phases de négociation, la Ville de Bordeaux a désigné la société Boucl Energie le 24 juillet 2024 comme lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

Dans ce cadre, la présente convention a été négociée entre les parties et fixe les conditions d'occupation à titre précaire et exclusif du domaine public, en application des dispositions des articles L 2122-20 du Code général de la Propriété des personnes publiques.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- Approuver le choix de la société Boucl Energie comme lauréat de l'appel à manifestations d'intérêts,
- Autoriser la signature de la convention d'occupation temporaire pour une durée de trente ans à compter de la mise en service de la centrale sur le site.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Non participation au vote de Madame Claudine BICHET
ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 5 novembre 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Engagements de BOUCL ENERGIE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société **BOUCL ENERGIE**, société par actions simplifiée au capital social de 125 830€ dont le siège social est situé au 6 square de l'Opéra Louis-Jouvet 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 911 102 010, agissant au nom et pour le compte de ses sociétés apparentées existantes à la date de la signature, représentée par André May, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes, ainsi que

Ci-après désignée par « **BOUCL ENERGIE** », **BOUCL ENERGIE**

D'UNE PART

ET

La Ville de Bordeaux, Administration Publique Générale de la Ville de Bordeaux, dont l'adresse est située à la Place Pey Berland, 33000 Bordeaux, immatriculée sous le numéro 213 300 635, dont le maire est M. Pierre HURMIC

Ci-après désignée la « **Ville de Bordeaux** »

D'AUTRE PART

Ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Vu le Code de la Commande Publique

Vu le Code des Collectivités Territoriales

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2024 approuvant la présente décision

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville est propriétaire de la BASE SOUS MARINE, parcelle SV 18 (ci-après **le Bien**).

La société BOUCL ENERGIE a répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt de la Ville en vue de développer des Centrales Solaires pour mettre en place une opération d'Autoconsommation collective ou via une Injection réseau sur le Bien.

BOUCL ENERGIE est une société spécialisée dans le domaine des énergies renouvelables en particulier la conception, le développement, la réalisation d'actif solaire et l'exploitation des projets solaires en tiers investissement.

La société BOUCL ENERGIE est une filiale de la société GROUPE EVERWATT. La société GROUPE EVERWATT est un producteur d'énergie renouvelable, spécialiste des circuits courts, et plus particulièrement de l'accompagnement des acteurs dans leurs trajectoires de transition énergétique, et de solarisation via des opérations d'autoconsommation collective, individuelle ou via l'Injection Réseau.

La Ville de Bordeaux, propriétaire des Biens, a lancé l'Appel à Manifestation d'Intérêt afin de répondre aux enjeux découlant de son Plan Climat Air Energie. Des objectifs énergétiques ont été fixés par la ville, dont notamment : une production d'électricité permettant une autoconsommation à hauteur de 25 %, l'achat d'électricité verte à hauteur de 100 %, et passer à une indépendance énergétique de la ville à hauteur de 41 % pour 2026.

La Ville de Bordeaux a publié l'Appel à Manifestation d'Intérêt avec une date de dépôt limite des candidatures et offres le 19 avril 2024. Suite à l'étude de l'ensemble des offres remises et après des phases de négociation, la Ville de Bordeaux a désigné la société BOUCL ENERGIE le 23 juillet 2024 comme lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Dans ce cadre, la présente convention a été négociée entre les Parties et fixe les conditions d'occupation à titre précaire et exclusif du domaine public, en application des dispositions des articles L 2122-20 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

DEFINITIONS :

Annexe : désigne tous documents annexés aux présentes et formant un tout indissociable avec le présent acte lui-même.

Consuel : désigne l'attestation de conformité de la Centrale Solaire signé par le bureau de contrôle mandaté par la société en charge de la réalisation du Projet.

Convention d'Occupation Précaire : désigne la présente convention ainsi que ses annexes.

Centrale Solaire : désigne la centrale de production d'électricité photovoltaïque, entendue comme l'unité de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil par technologie photovoltaïque, incluant tous les ouvrages, équipements et accessoires nécessaires à son fonctionnement (modules photovoltaïques, structures de montage et d'étanchéité, gaines, chemins de câbles, câbles, onduleurs, ouvrages de raccordement au réseau ...).

Date d'Entrée en Vigueur : désigne la date à laquelle la présente convention commencera à produire ses effets.

Délai de Réalisation des Travaux : désigne la période de construction de la Centrale, ne prenant pas en compte le raccordement au réseau public de distribution par ENEDIS.

Démantèlement : démantèlement d'une installation photovoltaïque consiste à déposer tous les éléments constitutifs du système, depuis les modules jusqu'aux câbles électriques en passant par les structures support.

Emprise : désigne la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Les Parties conviennent que seules les Emprises seront prises. La Ville confirme donner un droit d'accès au Site afin que la société BOUCL ENERGIE puisse accéder librement aux Emprises.

Etudes de faisabilité : études techniques et financières détaillées en préambule de la présente convention.

Jours Ouvrés : désignent les jours effectivement travaillés dans une entreprise ou une administration (généralement du lundi au vendredi inclus), à l'exception des jours fériés habituellement non travaillé.

Injection réseau : désigne une méthode de valorisation de l'énergie produite par la Centrale en injectant l'énergie directement sur le réseau public de distribution.

Mise en Service : désigne le moment où la Centrale produit son premier kilowattheure sur le réseau.

Opération d'Autoconsommation Collective : signifie, conformément à l'article L 315-2 du Code de l'Energie, la fourniture d'électricité effectuée entre un ou plusieurs opérateurs photovoltaïques et un ou plusieurs consommateurs finaux liés entre eux au sein d'une personne morale organisatrice et dont les points d'injection et de soutirage sont situés au maximum à deux (2) km de distance entre eux.

Projet : désigne le développement d'une Centrale Solaire en toiture dont la valorisation de l'énergie sera à la charge de la société BOUCL ENERGIE.

Sol : désigne tout ou partie de la surface cadastrée du Site dont la superficie est mesurée en m², à l'exclusion des constructions du dessus (voire à l'exclusion du dessous, à savoir le tréfonds).

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

BOUCL ENERGIE est autorisé à occuper à des fins privatives les Emprises du Bien désigné à l'article 2, dépendant du domaine public de la Ville (ci-après le **Bien**).

La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est exclusivement consentie à la société BOUCL ENERGIE en vue de :

- Développer une ou plusieurs Centrales Solaires en toiture (ci-après le **Projet**).

Pour ce faire, il est également autorisé à réaliser l'ensemble des travaux de constructions et aménagements nécessaires à l'exercice de ce développement, dans les conditions fixées par la présente convention, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et dans le respect de la réglementation applicable.

La société BOUCL ENERGIE est tenue d'occuper et d'exploiter elle-même ou par l'une de ses filiales au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, l'objet de la présente convention, sous réserve le cas échéant de la mise en œuvre des stipulations de l'article 8.

La présente convention ne confère à la société BOUCL ENERGIE, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et ne pourra conférer aucune forme de propriété commerciale à la société BOUCL ENERGIE.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET DOMANIALITE DU BIEN IMMOBILIER

La présente convention porte autorisation d'occupation des Emprises du Bien situé sur la parcelle cadastrée SV18 (Annexe 1).

Section	N°	Lieudit	Surface
SV	0018	Base Sous-Marine (toiture)	42 693 m ²
SV	0023 - 0029	Sol (travaux et poste de raccordement ENEDIS)	A déterminer

Le Bien, objet de la présente convention, appartient à la Ville de Bordeaux et relève du domaine public.

Dans le cadre de la réalisation du Projet, la Centrale sera développée en toiture de la Base Sous-Marine. Ainsi les Emprises désignent la projection verticale de la Centrale solaire sur la toiture. Par ailleurs et toujours dans le cadre de la réalisation du Projet, des équipements visant à construire puis raccorder la Centrale seraient disposés, après accord avec la Ville de Bordeaux, autour de la Base Sous-Marine sur les parcelles SV 0023 et SV 0029.

Il est rappelé que l'appartenance du Bien mis à disposition du domaine public de la Ville ne signifie pas que la société BOUCL ENERGIE, qui a pris l'initiative du Projet, se voit confier l'exécution d'une mission de service public, au sens du droit de la commande publique, eu égard l'absence d'obligation de service public, l'absence de subvention par la Ville, et l'absence de droit de regard sur l'organisation et le fonctionnement de la Centrale Solaire, autres que celui relevant du pouvoir de gestion domaniale.

ARTICLE 3 – DESTINATION – AUTORISATION – DROITS

3.1 Destination

Sans préjudice de toute disposition légale, le Bien mis à disposition de la société BOUCL ENERGIE est décrit à l'article 1^{er} et à l'Annexe 3. La société BOUCL ENERGIE ne peut en aucun cas interrompre, modifier ou dénaturer la destination du Bien.

La Ville se réserve le droit à tout moment de contrôler le respect de la destination des Biens occupés. Il est entendu que ce contrôle doit être mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des Centrales Solaires, dans la mesure où cela est conforme aux stipulations de la présente Convention.

La société BOUCL ENERGIE sera tenue de conserver la destination du Bien sous peine de résiliation de la présente convention. Il est expressément convenu qu'une telle méconnaissance de la destination contractuelle sera constitutive d'une faute grave au sens de l'article 15.3 de la présente Convention.

3.2 Autorisations

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique pas de la part de la Ville aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

La société BOUCL ENERGIE fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques, et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées sur les Biens.

3.3 Droits

La Ville de Bordeaux, afin que la société BOUCL ENERGIE puisse développer son Projet, s'engage à conférer au Preneur des droits permettant de réaliser le Projet comprenant sans que cette liste soit limitative :

- Droit d'accès au Site pour la réalisation du projet ;
- Droit de passage des réseaux et câbles ;
- Droit d'apposition des panneaux signalétiques ;
- Préservation de l'ensoleillement.

La liste des droits est détaillée en Annexe 6.

La Ville de Bordeaux précise que la société BOUCL ENERGIE a connaissance du Projet REPUBLICA de la Ville de Bordeaux relatif au développement sur la toiture de la base sous-marine d'une œuvre d'art. La société BOUCL ENERGIE reconnaît que ce projet ne porte pas atteinte au développement du Projet ni aux droits consentis par la Ville de Bordeaux (détaillés en Annexe 6).

ARTICLE 4 DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de la dernière signature par les Parties et est conclue pour une durée de trente (30) ans à compter de la date de Mise en Service de la dernière Centrale. Dans l'hypothèse où la date du délai de Réalisation des Travaux n'aurait pas eu lieu dans un délai de dix (10) mois à compter de la date de la levée des conditions suspensives par la société BOUCL ENERGIE, la date de Mise en Service sera réputée être le 1^{er} jour du 9^{eme} mois. Afin que la Ville de Bordeaux puisse avoir connaissance de l'avancée des étapes de réalisation du Projet, la société BOUCL ENERGIE s'engage à transmettre à la Ville de Bordeaux un courrier indiquant la date de levée de la dernière des conditions suspensives.

Si la société BOUCL ENERGIE se trouvait dans l'impossibilité de lever les conditions suspensives dans les délais visés à l'article 5, elle s'engage à informer la Ville de Bordeaux au plus tard quarante-cinq (45) jours avant la fin de la levée des conditions suspensives par tous moyens écrits, afin que les Parties puissent se rencontrer et déterminer des solutions de poursuite de l'activité. Les interlocuteurs privilégiés sont désignés à l'article 19.

Conformément à l'article L. 2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, la durée de la présente convention a été fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés par la société BOUCL ENERGIE et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Le programme d'investissement, le plan d'amortissement et le compte de résultat prévisionnel figurent en Annexes 3, 4 et 5.

A l'expiration de la convention, cette dernière sera automatiquement résiliée sans que la société BOUCL ENERGIE puisse prétendre à un droit au renouvellement.

ARTICLE 5 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est consentie sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires au Projet et devenues définitives pour chacune des Emprises, c'est-à-dire purgées de tout recours et de tout droit de retrait ou de déféré préfectoral
- La résiliation partielle du droit d'occupation si les Emprises font déjà l'objet d'un bail au bénéfice d'un exploitant ;
- L'acceptation de la constitution de tous droits nécessaires à la réalisation du Projet et à l'exploitation de la Centrale telle que prévue à l'article 3.3 ;
- L'obtention par le Bénéficiaire d'un accord écrit de prêt émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins
 - o Un montant de financement supérieur à 70% du montant de réalisation des travaux de la ou des Centrale(s) Solaire (s) estimé à 6,2 millions d'euros hors frais financiers ;
 - o Le taux d'intérêt ne devra pas excéder quatre virgule deux (4,2) %, assurance incluse ;
 - o La durée de vingt (20) ans.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à informer la Ville de Bordeaux lors de la notification de passage en comité du dossier de financement auprès du ou des prêteurs sans recours dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification.

Ces conditions devront être réalisées dans le délai de 8 mois à compter de la signature par les Parties de la présente convention. A défaut la présente convention sera caduque. La date de la levée des conditions suspensives sera matérialisée par la notification par tout moyen écrit par la société BOUCL ENERGIE.

La levée de l'option est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives définies ci-dessus, prévues en faveur de la société BOUCL ENERGIE.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à informer la Ville de Bordeaux de la réalisation, ou de la non-réalisation des conditions suspensives, ainsi que de sa renonciation à une condition suspensive dans les meilleurs délais.

Les conditions suspensives sont stipulées dans le seul intérêt de la société BOUCL ENERGIE. Par conséquent, la société BOUCL ENERGIE pourra seule, dans l'hypothèse où une ou plusieurs conditions ne seraient pas réalisées avant le terme de la présente convention, renoncer purement et simplement au bénéfice d'une ou plusieurs de ces conditions.

Si une condition n'est pas réalisée, la société BOUCL ENERGIE peut soit y renoncer et lever l'option, soit résilier la présente convention de plein droit sans indemnité de part ou d'autre.

ARTICLE 6 CARACTERE PRECAIRE DE LA CONVENTION

Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention d'occupation du domaine public est temporaire et présente un caractère précaire et révocable.

La société BOUCL ENERGIE ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de la convention d'occupation à son terme.

ARTICLE 7 SUBSTITUTION – CHANGEMENT DE CONTROLE

Par principe, la présente convention est accordée personnellement à la société BOUCL ENERGIE elle est réputée incessible. Par exception, toute société du groupe, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce de la société BOUCL ENERGIE pourra s'y substituer.

De ce fait, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que la société BOUCL ENERGIE pourra céder, sans accord préalable de la Ville de Bordeaux mais sous réserve d'une notification par tout moyen écrit dans un délai de trente (30) jours ouvrés avant le dit transfert, le bénéfice de la présente convention à toute société du même groupe au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce et qui devra respecter l'ensemble des engagements.

A défaut, la société BOUCL ENERGIE devra, avant toute cession à une société extérieure au groupe au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, obtenir une autorisation préalable de la Ville de Bordeaux.

En cas de changement de contrôle de la société BOUCL ENERGIE, une information préalable sera communiquée à la Ville de Bordeaux par tous moyens écrits dans un délai de trente (30) jours précédents ce changement de contrôle sous réserve que les conditions d'exécution du présent contrat soient conservées.

ARTICLE 8 NATURE ET CONSISTANCE DES TRAVAUX AUTORISES

8.1 Principes généraux

A la date de prise d'effet de la présente convention, la société BOUCL ENERGIE propose de réaliser, à son initiative, les travaux décrits en Annexe 2, selon le Plan de Financement figurant en Annexe 3.

Le Plan de Financement est décomposé par exercice de la société BOUCL ENERGIE ou l'une de ses sociétés substituées conformément à l'article 7 jusqu'au terme normal de la présente convention. Il détaille chaque année les montants investis, et la valeur comptable prévisionnelle cumulée des investissements réalisés à compter de la Mise en Service de la Centrale.

La société BOUCL ENERGIE fera son affaire personnelle de tous travaux de raccordement qui devront être réalisés en prenant en compte la bonne gestion du domaine public.

La société BOUCL ENERGIE est d'ores et déjà autorisée à réaliser toutes les études de faisabilité nécessaires à la mise en œuvre du Projet.

La Ville de Bordeaux n'entend pas contrôler les travaux. Les travaux seront réalisés sous la maîtrise exclusive de la société BOUCL ENERGIE qui pourra faire appel aux prestataires de son choix.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à faire de ses meilleurs efforts pour mettre en place une Centrale s'inscrivant dans le paysage conformément à l'article 14.1.2.

8.2 Travaux initiaux

La société BOUCL ENERGIE est autorisée au titre de la présente convention, et sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire, à procéder à la réalisation des travaux décrits en Annexe 2.

Les travaux commenceront à la date de levée de la dernière des conditions suspensives ou à toute autre date convenue entre les Parties. La Ville de Bordeaux accorde une importance particulière à la durée de réalisation des travaux. La société BOUCL ENERGIE s'engage à déposer la demande complète de raccordement dans un délai de sept (7) jours à compter de l'obtention de l'arrêté préfectoral validant l'autorisation urbanisme et à terminer les travaux et obtenir la signature du Consuel au plus tard le 31 décembre 2025.

Afin de suivre l'évolution du Projet, la société BOUCL ENERGIE tient la Ville de Bordeaux informée de l'état d'avancement des travaux par le biais de comptes rendus de réunion transmis mensuellement.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à informer la Ville de Bordeaux dans un délai de soixante (60) jours avant la fin des travaux estimés. S'il s'avère que la société BOUCL ENERGIE ne respectera pas le délai des travaux, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de déterminer un plan d'action permettant à chacune des Parties de tenir ses engagements respectifs. Si à l'issue de la rencontre encore solution n'est trouvée, les dispositions du paragraphe ci-dessous s'appliqueront.

En cas de retard dans les délais susvisés, et sauf cas de Force Majeure telle que défini à l'article FORCE MAJEURE, la société BOUCL ENERGIE sera redevable d'une pénalité de quatre cents (400) euros par jour de retard ouvré dans la limite d'un montant de cinquante-cinq mille (55 000) euros. Si le plafond devait être atteint, la Ville de Bordeaux serait en droit de résilier la présente convention, à la condition que la société BOUCL ENERGIE n'ait pas réalisée les travaux sur au moins 40% de la surface totale mentionné dans la description du Projet en Annexe 2, aux torts exclusifs de la société BOUCL ENERGIE. La société BOUCL ENERGIE s'engage à remettre le Bien dans l'état où il se trouvait conformément à l'état des lieux d'entrée à ses frais exclusifs.

Si la société BOUCL ENERGIE a solarisé au moins 40% de la surface totale du Projet mentionnée en Annexe 2, la Ville de Bordeaux laissera un délai supplémentaire (ci-après **Période Supplémentaire**) à la société BOUCL ENERGIE qui ne pourra excéder trois (3) mois à compter de la date prévisionnel de fin des travaux majoré des délais de retard mentionnés ci-dessus (6 mois). La Période Supplémentaire sera assortie du versement d'une pénalité de retard de cinq cents (500) euros par jour ouvrés dans la limite des trois (3) mois autorisés.

Les constructions et aménagement devront être réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires, tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel que l'hygiène et la sécurité publique. La société BOUCL ENERGIE veillera par ailleurs à tenir compte des meilleures pratiques existantes en matière environnementale.

Un état des lieux Entrant (conformément à l'article 10.1) sera réalisé au moment de la prise d'effet de la présente Convention. Les coûts seront supportés par la société BOUCL ENERGIE. Afin d'établir les travaux à réaliser et le coût du Projet, des études techniques ont été réalisées par la société BOUCL ENERGIE. Le Plan de financement en Annexe 3 a

été établi sur la base des études menées par la Ville de Bordeaux. Si dans un délai de dix (10) mois à compter de la signature de la présente convention, des différences significatives devaient apparaître et qui auraient un impact sur les coûts des travaux supérieur à 15 (quinze) % du montant indiqué à l'article 9, les Parties se rencontreront afin de déterminer la poursuite du Projet et les impacts financiers. Etant précisé que la société BOUCL ENERGIE ne sera pas obligée de poursuivre l'exécution si de tels coûts apparaissent dans la mesure où cela rendrait l'équilibre du Projet compromis et les possibilités de valorisation de l'énergie limitée. En cas de refus des Parties de poursuivre le Projet, les études menées resteront la propriété du détenteur et la société BOUCL ENERGIE remettra le Bien en état conformément à l'état des lieux Entrant.

La société BOUCL ENERGIE ne pourra apporter aux travaux initiaux figurant en Annexe 2 des modifications visant à modifier complètement le Projet à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite de la Ville de Bordeaux. Afin de clarification, la Ville de Bordeaux reconnaît et rappelle que la maîtrise des travaux ainsi que les choix des matériaux et des composants relèvent de la compétence exclusive de la société BOUCL ENERGIE.

Seuls des travaux de maintenance et d'entretien ou ceux imposés par l'urgence dûment justifiés, peuvent être réalisés par la société BOUCL ENERGIE sans autorisation expresse et écrite de la Ville de Bordeaux.

Le non-respect des deux paragraphes précédents expose la société BOUCL ENERGIE à une résiliation de la présente Convention pour faute grave et l'obligation de remettre les Biens dans leur état d'origine, avant travaux, à ses entiers frais et dépens, sans qu'aucune autre indemnisation ne puisse être demandée par la Ville de Bordeaux.

ARTICLE 9 MONTANT ET MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le montant prévisionnel des travaux initiaux s'élève à 6,2 millions d'euros hors frais financiers.

Les travaux seront financés exclusivement par la société BOUCL ENERGIE, par le biais d'un emprunt bancaire conformément aux conditions suspensives.

ARTICLE 10 ENTRETIEN DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

10.1 Etat des lieux Entrant

La société BOUCL ENERGIE prend les Biens en l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Un état des lieux « entrant » sera dressé contradictoirement entre les Parties et réalisé en présence d'un huissier, dont le coût sera supporté par la société BOUCL ENERGIE.

A défaut d'état des lieux réalisé par les Parties la société BOUCL ENERGIE sera présumée avoir pris les lieux en bon état.

10.2 Etat des lieux Après Travaux

La société BOUCL ENERGIE notifiera la fin des travaux à la Ville de Bordeaux à l'achèvement des travaux prévu à l'Annexe 2 dans un délai de 1 (un) mois à compter du raccordement réalisé par ENEDIS.

Les travaux finis seront contrôlés par la Ville de Bordeaux.

Un état des lieux « après travaux » sera alors dressé contradictoirement entre les Parties dans les mêmes conditions que celui effectué lors de l'entrée en jouissance. Les coûts seront supportés par les Parties à parts égales.

10.3 Entretien des ouvrages, Constructions

La société BOUCL ENERGIE devra pendant la durée de la présente Convention conserver en bon état d'entretien et de fonctionnement les Biens, de manière à garantir la permanence de son exploitation.

La sécurité de la Centrale, et son entretien, sera assurée par la société BOUCL ENERGIE.

Les dommages sur le Bien consécutifs à un accident, à un acte de vandalisme ou à un vol, un cas de force majeure, seront gérés et pris en charge par la Ville de Bordeaux.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES

11.1 Assurances de la société BOUCL ENERGIE

Pour les travaux dont la société BOUCL ENERGIE a la responsabilité, et dans la mesure où la nature des travaux le justifie, la société BOUCL ENERGIE souscrira les contrats suivants au plus tard à la date de démarrage des travaux :

- i. Une assurance Tous Risques Chantier / Montage Essais couvrant l'ensemble des travaux et des installations en cours de réalisation sur les Emprises, en particulier l'implantation de la Centrale ; ainsi qu'une extension visant à garantir sa Responsabilité Civile en qualité de Maître d'ouvrage ;
- ii. Une assurance Dommage Ouvrage couvrant les travaux relevant de l'assurance décennale obligatoire (conformément aux dispositions des articles L.242-1 et L.241-2 du Code des assurances) ;
- iii. Une assurance de Responsabilité Civile Exploitant ; et
- iv. Une assurance Bris de machines / Installations techniques couvrant les dommages matériels accidentels qui pourraient être subis par la Centrale (incendie, explosion, événements climatiques, vandalisme, perte d'exploitation, et autres risques).

La société BOUCL ENERGIE sera tenue de fournir à la Ville de Bordeaux copie des attestations d'assurances dès la signature de la présente Convention et pendant toute sa durée. De plus, la société BOUCL ENERGIE s'engage à payer régulièrement l'intégralité des primes d'assurances pendant toute la durée de la présente Convention.

11.2 Assurance de la Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs société(s) d'assurances notoirement solvable(s) et ce pendant la durée de la présente Convention les assurances garantissant l'ensemble des risques dont relève ses Biens, ne prenant pas en compte la Centrale Solaire qui demeure la propriété de la société BOUCL ENERGIE et dont les assurances seront prises en conséquence.

En cas d'acte de vandalisme ou tout autre acte assimilé au Bien, la Ville de Bordeaux sera responsable.

11.3 Renonciation à recours

La société BOUCL ENERGIE et ses assureurs d'une part, la Ville de Bordeaux et ses assureurs d'autre part, renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

Les Parties s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs et à obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Les parties et leurs assureurs renoncent à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer dans les limites de garanties contractuelles prévues dans leurs contrats d'assurance respectifs.

La Ville de Bordeaux s'engage à communiquer toute renonciation ci-dessus visée dans un délai de 10 (dix) jours à compter de la signature de la présente Convention.

Les Parties devront maintenir et renouveler leurs contrats d'assurance pendant la durée de la présente Convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande de leur cocontractant.

Chacune des Parties sera tenue de signaler à l'autre Partie, toutes les modifications apportées à ses polices d'assurance pendant la durée de la présente Convention dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

11.4 Responsabilité

La responsabilité de l'une des Parties, ou de toute personne agissant sous son contrôle, ne pourra être recherchée qu'en cas de manquement, faute ou négligence commise à l'occasion de l'exécution des obligations au titre de la présente Convention par l'autre Partie.

Les Parties ne pourront être tenues responsables pour tout dommage indirect résultant d'une inexécution conventionnelle, conformément à l'article 1231-1 du Code civil ou d'un cas de Force Majeure (article 11).

En cas d'inexécution conventionnelle fautive, la société BOUCL ENERGIE ne pourra être redevable d'une indemnité pour préjudice subis supérieur à dix fois le montant des loyers versés à l'exception des dommages résultant de fautes dolosives ou de dommages corporel.

ARTICLE 12 CONDITIONS FINANCIERES

12.1 Redevance d'occupation du domaine public

Conformément aux dispositions de l'article L 2125-3 du Code Général de la propriété des personnes publiques, et en contrepartie de la délivrance de la présente autorisation d'occupation privative du domaine public, la société BOUCL ENERGIE est tenue de verser à la Ville de Bordeaux, , une redevance annuelle tenant compte des avantages de toute nature que la société BOUCL ENERGIE retire de l'occupation privative du domaine.

- Cette redevance s'élève à 28 400 (vingt-huit mille quatre cents) euros HT par an et sera perçue à compter de la date de Mise en Service effective de la Centrale par ENEDIS. En cas de Mise en Service effective partielle de la Centrale Solaire par ENEDIS, la redevance sera exigible à compter de la première des Mises en Services alors que les travaux en seraient pas terminés en intégralité.
- Toutefois par exception, une redevance temporaire de 1300 (mille trois cents) euros par an sera due à compter de la date de la dernière signature par les Parties jusqu'à la date de Mise en Service. Cette redevance est basée sur la surface pour réalisation de la Centrale. Elle sera calculée comme suit :

0,1 euro /mètre carré/ an x surface estimée

La société BOUCL ENERGIE devra verser le montant de la redevance annuelle dans le délai d'un (1) mois, le 15 février de chaque année à compter de la notification du titre de recettes par le comptable public de la Ville de Bordeaux. Etant précisé que la première redevance temporaire puis définitive sera réglée *pro rata temporis*.

12.2 Impôts et taxes

La société BOUCL ENERGIE prend intégralement en charge le coût de tous les impôts, contributions, charges, taxes et/ou redevances afférentes à la construction, les travaux, l'exploitation, le fonctionnement, l'entretien et la maintenance de la Centrale. La Ville de Bordeaux reste redevable de tous les impôts et taxes auxquels le Site est soumis.

La société BOUCL ENERGIE sera redevable de la CET (CFE et CVAE) mais la Ville de Bordeaux restera responsable de la Taxe foncière.

Dans l'hypothèse où la Ville de Bordeaux acquitterait des impôts, contributions, taxes, charges et/ou redevances en relation avec la construction, l'exploitation, le fonctionnement, l'entretien ou la maintenance de la Centrale lui incombant, la société BOUCL ENERGIE remboursera ces sommes à la Ville de Bordeaux, à première demande de sa part sous réserve de la présentation des justificatifs adéquats.

ARTICLE 13 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

13.1 Expiration au terme prévu

La présente Convention prend fin à l'expiration de la durée convenue à l'article 4.

A l'expiration de la durée de la présente Convention, qui ne pourra se prolonger par tacite reconduction, la société BOUCL ENERGIE ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, l'échéance valant congé.

Si malgré tout, la société BOUCL ENERGIE se maintenant en possession, elle serait sans droit et pourrait être expulsée en vertu d'un jugement du Tribunal administratif compétent, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

L'expiration au terme prévu n'ouvre à la société BOUCL ENERGIE aucun droit à indemnisation à quelque titre que ce soit.

13.2 Résiliation pour motif d'intérêt général

La Ville de Bordeaux pourra décider de résilier la Convention avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général.

La résiliation doit être précédée d'un préavis notifié à la société BOUCL ENERGIE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 6 (six) mois avant sa prise d'effet.

La société BOUCL ENERGIE sera indemnisée des préjudices nés de l'éviction anticipée sur la base des trois éléments suivants, qui présentent un caractère exhaustif :

- Le solde des Comptes Courants d'Associés à la date de résiliation, majorés de dix pourcent (10,0%)
- Le solde de dette financière à date de résiliation contractée auprès d'un prêteur sans recours en lien avec le Projet.
- Les frais financiers liés à la résiliation anticipée des contrats de financements.

La Ville de Bordeaux pourra se prévaloir de sa faculté de demander le maintien en l'état des aménagements que l'opérateur aura réalisé sur les Biens, sans indemnités supplémentaires à celle prévue ci-avant.

Le paiement de l'indemnité devra avoir lieu dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de l'émission de la pièce comptable mentionnant le montant de l'indemnisation.

13.3 Résiliation pour faute de la société BOUCL ENERGIE

La présente Convention pourra être résiliée par la Ville de Bordeaux en cas de manquement par la société BOUCL ENERGIE à ses obligations contractuelles.

Sont considérés comme des manquements :

- Le non-respect des contraintes techniques et des avoisinants ;
- Des dégradations sur le toit de la Base ;
- Défaut de paiement de la redevance ;
- Cumul de l'atteinte du seuil des pénalités pour non-réalisation des travaux et signature du Consuel avant le 31 décembre 2025 et absence de solarisation d'au moins 40% de la surface à solariser conformément au projet décrit en Annexe 2
- Non réalisation des travaux dans le délai de neuf (9) mois suivant la date de Fin des Travaux et signature du Consuel. Cette durée de neuf (9) mois correspond au cumul des pénalités de retard augmenté de la Période Supplémentaire.

Préalablement à la décision de résiliation, la Ville de Bordeaux met la société BOUCL ENERGIE en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier aux fautes constatées dans un délai d'un (1) mois au moins, sauf en cas d'urgence, notamment pour des raisons d'hygiène ou de sécurité.

Seuls des travaux de maintenance et d'entretien ou ceux imposés par l'urgence dûment justifiés, peuvent être réalisés par la société BOUCL ENERGIE sans autorisation expresse et écrite de la Ville de Bordeaux.

BOUCL ENERGIE peut présenter toutes observations écrites et/ou demander à être entendue.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Ville de Bordeaux peut alors prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé ou de la période de prorogation.

Cette résiliation ne permet pas à la société BOUCL ENERGIE de prétendre à une quelconque indemnisation.

13.4 Sort des ouvrages au terme de la Convention

A l'expiration ou en cas de fin anticipée de la présente Convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions et installations développées sur les Biens, seront au choix de la Ville de Bordeaux :

- Démantelés aux frais de la société BOUCL ENERGIE, dans le délai de la présente convention ;
- Cédés à la valeur résiduelle dans son principal et ses accessoires.

Au plus tard un (1) an avant la date d'expiration conventionnelle des présentes, la société BOUCL ENERGIE rappellera la Ville de Bordeaux du choix de l'option de sort des installations en fin de Convention par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Ce courrier exposera :

- l'état de la Centrale,
- sa production sur les 5 dernières années,
- son souhait quant au sort de la Centrale à la date d'expiration conventionnelle des présentes.

A la suite de ce courrier, un état des lieux sera organisé entre les parties au plus tard neuf (9) mois avant la date d'expiration conventionnelle des présentes.

Suite à l'audit, la Ville de Bordeaux disposera d'un délai de trente (30) jours pour indiquer son choix à la société BOUCL ENERGIE par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception son choix.

A défaut de réponse dans les délais susvisés, la Centrale fera l'objet d'un démantèlement.

Toutefois, dans le cas d'une cession de la Centrale ou tout autre élément constitutif de la Centrale, la société BOUCL ENERGIE devra transmettre à la Ville de Bordeaux l'ensemble des DOE et notices des installations, tout documents attestant du niveau de productivité, les carnets d'exploitation, de maintenance à la Ville de Bordeaux, dans les 30 (trente) jours calendaires après la fin de la Convention.

13.5 Restitution des lieux

A la fin de la présente Convention ou en cas de résiliation anticipée, la société BOUCL ENERGIE devra rendre les lieux, conformes à l'état des lieux « entrant » si la Ville de Bordeaux opte pour le démantèlement ou conformément à l'état des lieux « après travaux » si la Ville de Bordeaux opte pour la cession de la Centrale.

Un état des lieux « sortant » dressé contradictoirement entre les Parties sera effectué en présence d'un huissier. Il est convenu entre les Parties que tous les frais d'huissier sont à la charge exclusive de la Ville de Bordeaux.

Si des défauts étaient constatés lors de l'état des lieux « sortant », et ce malgré les conclusions de la pré-visite effectuée dans le cadre de l'alinéa précédent, la société BOUCL ENERGIE devrait faire les travaux nécessaires pour remettre les locaux en état, dans un délai raisonnable imposé par la nature des travaux de reprise et en tout état de cause dans un délai maximum d'un (1) an, à compter de la constatation par l'état des lieux sortant.

Dans le cas où la réalisation des travaux ne serait pas effectuée par la société BOUCL ENERGIE dans le délai imparti, il devrait rembourser les frais engagés par la Ville de Bordeaux pour la remise en état des Biens.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à ce que, lors du démantèlement de la Centrale, tous ses composants fassent l'objet d'une gestion respectant les dispositions de la Directive 2008/98/CE du 18 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS VARIEES

14.1 Respect dispositions environnementales

14.1.1 Obligations environnementales

Les Parties s'engagent à respecter les dispositions relatives à la protection de l'environnement découlant de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées par la protection de l'environnement modifiée par la loi n° 92 646 du 13 juillet 1992, codifié sous les articles L 514-20 et suivants du Code de l'environnement.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à respecter les dispositions applicables en matière de protection de l'environnement, lors de la conception, installation et exploitation de la Centrale et plus généralement pendant toute

l'exécution de la Convention. De plus, elle s'engage à réaliser le Projet de telle manière qu'il puisse être considéré comme exemplaire sur le plan environnemental. Notamment, la société BOUCL ENERGIE s'engage à réaliser les travaux imposés par les autorités compétentes en matière environnementale et résultant d'une obligation réglementaire, qui lui incombent.

14.1.2 Gestion des déchets

Durant l'exécution de la Convention et en lien avec la mise en œuvre du Projet, la société BOUCL ENERGIE, où l'un de ses sous-traitants agissant sous son contrôle, sera en charge du ramassage, du tri sélectif des emballages et déchets ainsi que l'enlèvement hors du chantier dans le respect de la législation en vigueur au cours de la Convention. La société BOUCL ENERGIE s'engage à se conformer à la législation en vigueur concernant le transport, le stockage et l'élimination de l'ensemble de déchets en lien direct avec la réalisation du Projet et pourra sur demande remettre à la Ville de Bordeaux les coupons BSD « Bordereau de Suivi des Déchets ».

En outre, le décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 fait obligation aux producteurs et détenteurs de déchets (entreprises, commerces, administrations) de trier à la source 5 flux de déchets :

- papier/carton,
- métal,
- plastique,
- verre,
- bois,

ce que la société BOUCL ENERGIE et l'ensemble de ses sous-traitants agissant sous son contrôle s'engagent à réaliser.

14.1.3 Responsabilité environnementale

La responsabilité de la société BOUCL ENERGIE pourra être recherchée en cas de dommage environnemental, découlant directement de son manquement aux obligations environnement de présente Convention.

Dans le cas où la Centrale relèverait du régime des Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE), et que la société BOUCL ENERGIE, en tant qu'exploitant de la Centrale, recevrait un arrêté préfectoral de mise en demeure, la société BOUCL ENERGIE s'engage à communiquer à la Ville de Bordeaux le statut de cette mise en demeure, ainsi que les mesures prises pour se mettre en conformité.

14.2 Respect de l'intégrité du bâtiment

La société BOUCL ENERGIE s'engage à assurer que la Centrale et les constructions et installations annexes ne porteront pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et à son aspect architectural.

Ainsi, la société BOUCL ENERGIE fera en sorte que le Projet soit validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

14.3 Respect des règles de sécurité

La société BOUCL ENERGIE s'engage à respecter les règles de sécurité, notamment incendie et de garanties particulières des ouvrages.

ARTICLE 15- FORCE MAJEURE

Entre les Parties, la Force Majeure est définie, conformément à l'article 1218 du code civil, alinéa 1er. De plus seront considérées comme des cas de Force Majeure, tous actes, évènements ou circonstances rendant impossible pour la Partie qui subit l'évènement de prendre des mesures appropriées pour éviter les effets de l'évènement incluant notamment, sans que la liste soit limitative : grève d'un sous-traitant de l'une des Parties, acte de vandalisme, guerre ou menace de guerre, sabotage, acte terroriste, incendie, tremblement de terre, inondation, explosion, pandémie, crise sanitaire, acte gouvernemental, qui se trouvent raisonnablement en dehors du contrôle de la Partie affectée et empêchent cette Partie de pouvoir exécuter toute obligation prévue au Contrat. La société BOUCL ENERGIE ne pourra

être tenue pour responsable de toute inexécution ou retard d'exécution de l'une de ses obligations contractuelles imputable à un cas de Force Majeure.

La Partie affectée par la Force Majeure devra en informer l'autre Partie par écrit dans les huit (8) jours ouvrés suivant la survenance de la Force Majeure et indiquer à l'autre Partie le temps qu'elle estime nécessaire pour reprendre son activité et satisfaire aux obligations du Contrat. Dans l'hypothèse où la Force Majeure subsisterait après une période de 90 (quatre-vingt-dix) jours calendaires consécutifs, la Partie affectée pourra résilier le Contrat par lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre Partie, avec effet immédiat et sans indemnité d'aucune part.

ARTICLE 16 TOLERANCE – MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la présente convention et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toutes modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité de la Ville de Bordeaux, celle-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente Convention.

ARTICLE 17 REGLEMENT DES LITIGES ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties reconnaissent que la Convention doit être exécutée de bonne foi et dans un esprit de coopération et de partenariat. Elles veilleront tout particulièrement à une bonne information mutuelle et à la prévention de tout contentieux.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différents éventuels relatifs à l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention.

Les Parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges au tribunaux compétent de Bordeaux.

ARTICLE 18 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société BOUCL ENERGIE fait élection de domicile au siège social.

ARTICLE 19 INTERLOCUTEURS

Afin de faciliter les échanges les parties désignent les personnes suivantes afin d'assurer les communications et relais internes.

BMA : contact@b-m-a.fr

Ville de Bordeaux: e.lecorguille@mairie-bordeaux.fr

Boucl Energie: arnaud.saget@bouclenergie.fr

Toute modification devra être portée à la connaissance de l'autre Partie par tous moyens écrits. A défaut, aucune action ne pourra être engagée pour défaut de communication dans l'hypothèse où l'information ne parviendrait pas au bon interlocuteur.

ARTICLE 20 ANNEXES

A la présente Convention sont annexés les documents suivants qui ont une valeur contractuelle :

- Annexe 1 : Plan des Biens
- Annexe 2 : Présentation du Projet
- Annexe 3 : Programme d'Investissement
- Annexe 4 : Plan de Financement
- Annexe 5 : Compte de résultat prévisionnel
- Annexe 6 : Liste des Droits accordés sur le Site
- Annexe 7 : Insertion paysagère

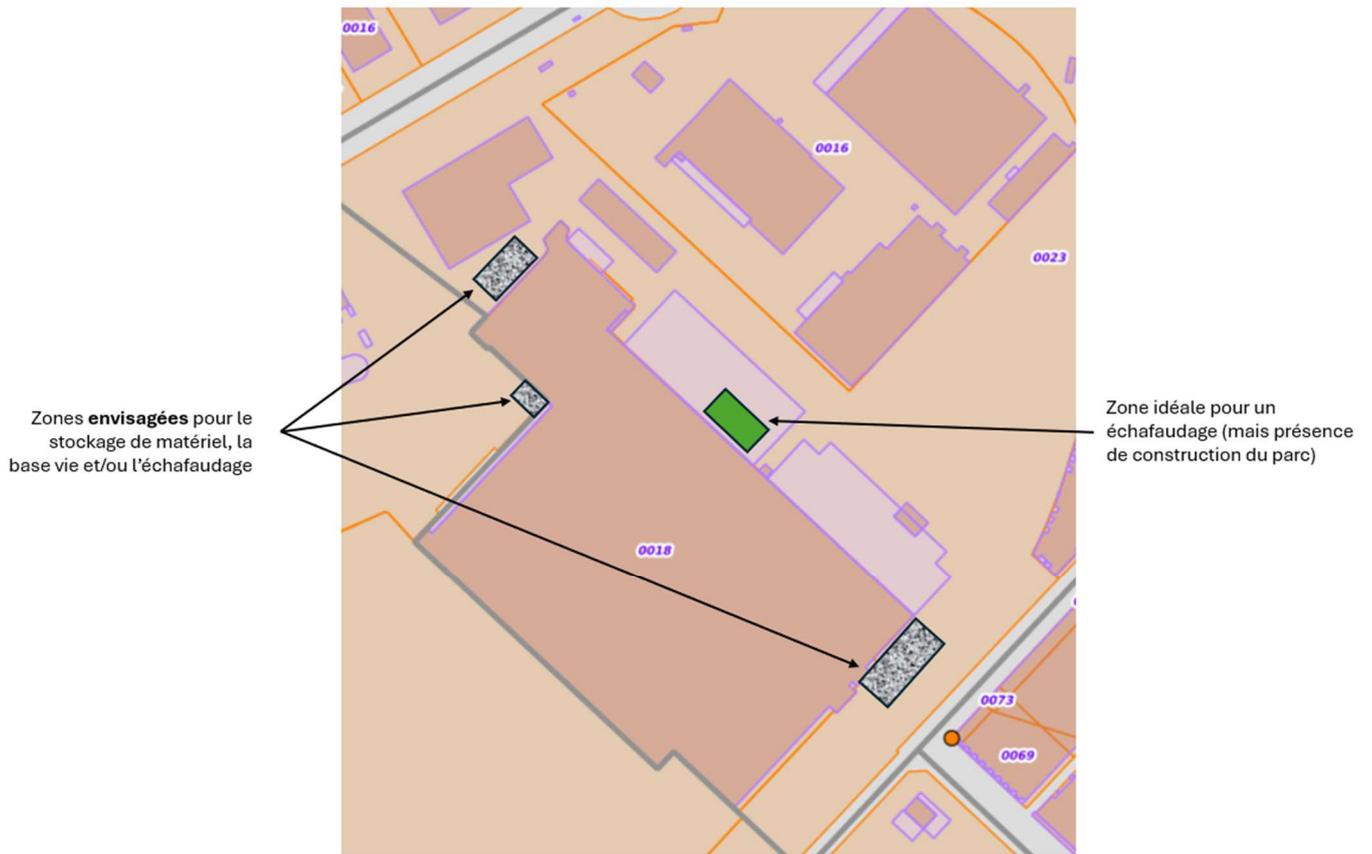
Fait à, Bordeaux,

Le 08/10/2024

Pour La Ville de Bordeaux

Pour la société BOUCL ENERGIE

Annexe 1 : plan des biens



Parcelles concernées par le projet :

- SV 18 : toiture de la base sous-marine
- SV 23 et 29 : présence de zones de stockage, base vie et échafaudage



Sommaire

1. Présentation de l'entreprise
2. Résumé du projet
3. Visualisation
4. Planning
5. Annexes

Qui sommes-nous ?

Producteur d'énergie solaire, Groupe EverWatt accompagne les entreprises, les collectivités et les particuliers dans la mise en place de solutions d'autoconsommation collective et individuelle.

- ✓ Existence depuis 2014
- ✓ Implantation en France avec 4 agences, 80 collaborateurs (Bordeaux, Lille, Paris et Lyon)
- ✓ **Solidité financière** via un actionariat privé – Fonds d'investissement Transition Evergreen – Conquest sur BoucL Energie

Maîtrise technique, administrative et financière

- ✓ Conception
- ✓ Développement
- ✓ Financement
- ✓ Construction
- ✓ Exploitation
- ✓ Valorisation RSE
- ✓ Communication

Notre raison d'être :

Contribuer activement à la transition énergétique des territoires grâce à une énergie locale et décarbonée.



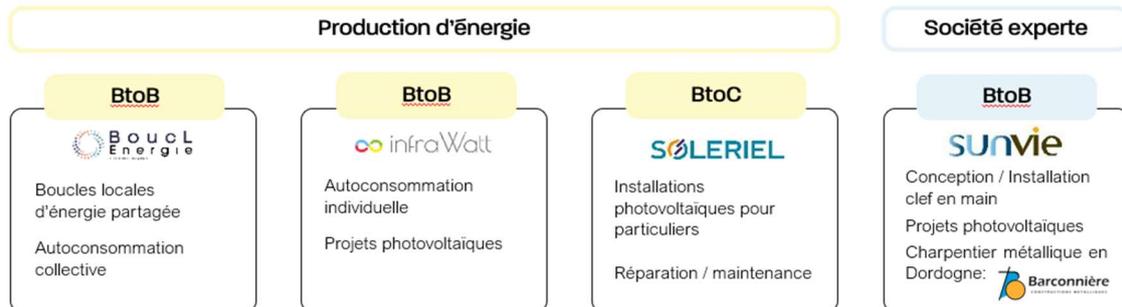
- Siège social groupe EverWatt
- Agences
- Filiales
- Ouverture en 2024

Nos marques

Un groupe intégré

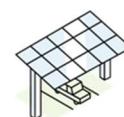
Avec l'appui de ses marques, Groupe EverWatt accompagne ses clients dans la réalisation de leurs projets de transition énergétique et assure aux acteurs publics et privés une feuille de route personnalisée pour répondre à leurs objectifs de décarbonation.

Notre marque dédiée à l'autoconsommation collective, **Boucl. Energie**, se chargera de la réalisation puis de l'exploitation du projet.



02 Résumé du projet

Résumé



- ✓ **Solarisation de la toiture** de la base sous-marine de Bordeaux couvrant le maximum de surface possible
- ✓ **Projet en tiers-investissement** par Boucl. Energie répondant aux attentes et aux objectifs de la Ville de Bordeaux
- ✓ **Une implantation technique respectueuse du patrimoine architectural** tout en garantissant une production électrique sur le long terme
 - ✓ **Une solution en Autoconsommation Collective** en faveur des acteurs économiques locaux valorisant au mieux le potentiel énergétique de la toiture de la base sous-marine (dans la limite légale de 2km de diamètre et 3 MWc de puissance)
- ✓ **Un schéma juridique simple** : Convention d'Occupation Temporaire incluant des scénarii de démantèlement
- ✓ Un **plan de communication** dédié et coconstruit avec la Ville de Bordeaux donnant de la visibilité au projet et au groupe Everwatt



Chiffres clés

2,94 MWc
de puissance installée

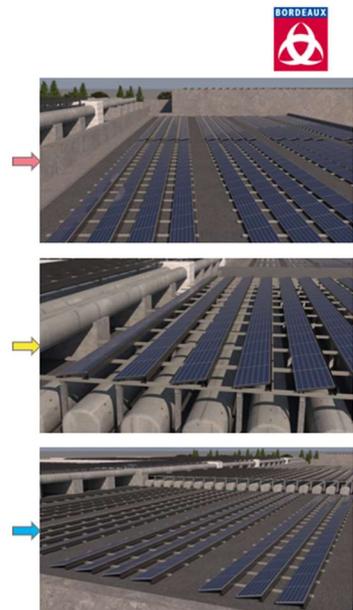
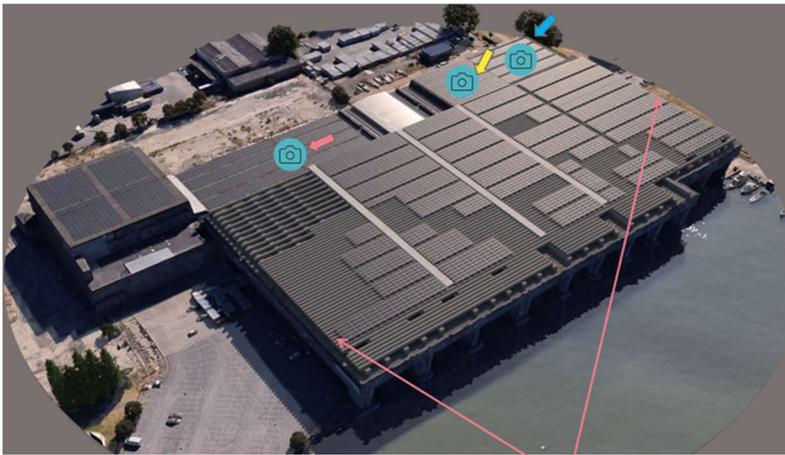
3,39 GWh
d'électricité produite par an

806teq.CO2
 vit es par an

03

Visualisation du projet

Visualisation 3D du projet



Retrait et réservation de l'aspect patrimonial du bâtiment

8

Principe de mise en œuvre zones 5 et 6 (pare-bombes)



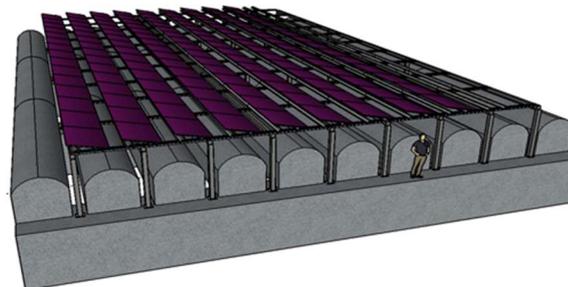
Caractéristique de la mise en œuvre

Réalisation d'une sur-structure par-dessus les pare-bombes.

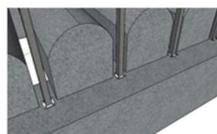
Les poteaux seront en tube carré et équipés d'une platine épaisse en pied.

Les platines percées de 6 trous oblongs permettront une fixation robuste par scellement mécanique

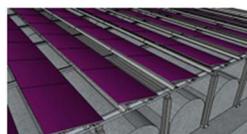
L'implantation précise des platines sera effectuée par un géomètre à l'aide d'une station et d'un gabarit de traçage.



Lestage mécanique de la structure par scellement chimique / mécanique



Poteaux en structure tube carré



Densification des poteaux pour répartir les charges de lestage



Système d'intégration des panneaux solaires avec déflecteur de vents



9

Principe de mise en œuvre zones 1, 2, 3 et 4

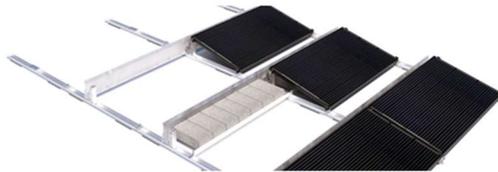
Caractéristique de la mise en œuvre

Le système solaire photovoltaïque est conçu pour s'adapter à toutes natures de surface de toit, assurant une grande flexibilité d'installation ;

Grâce à son design ingénieux, le montage du système est extrêmement rapide, permettant une mise en service quasi immédiate ;

En cas de repowering, la reconfiguration du système peut être réalisée sans changer le système d'intégration, garantissant une continuité et une économie de ressources ;

Le démantèlement du système est également rapide, facilitant les interventions de maintenance ou les changements futurs.



Caractéristiques générales de la centrale



Caractéristique de la centrale

Puissance crête : **2 942 kWc**
 Production annuelle : **3 389 000 kWh/an**
 Nombre de panneaux : **6 611 panneaux 445Wc**
 Surface nette panneaux PV : **13 209 m²**
 Surface utile : **21 809 m²**

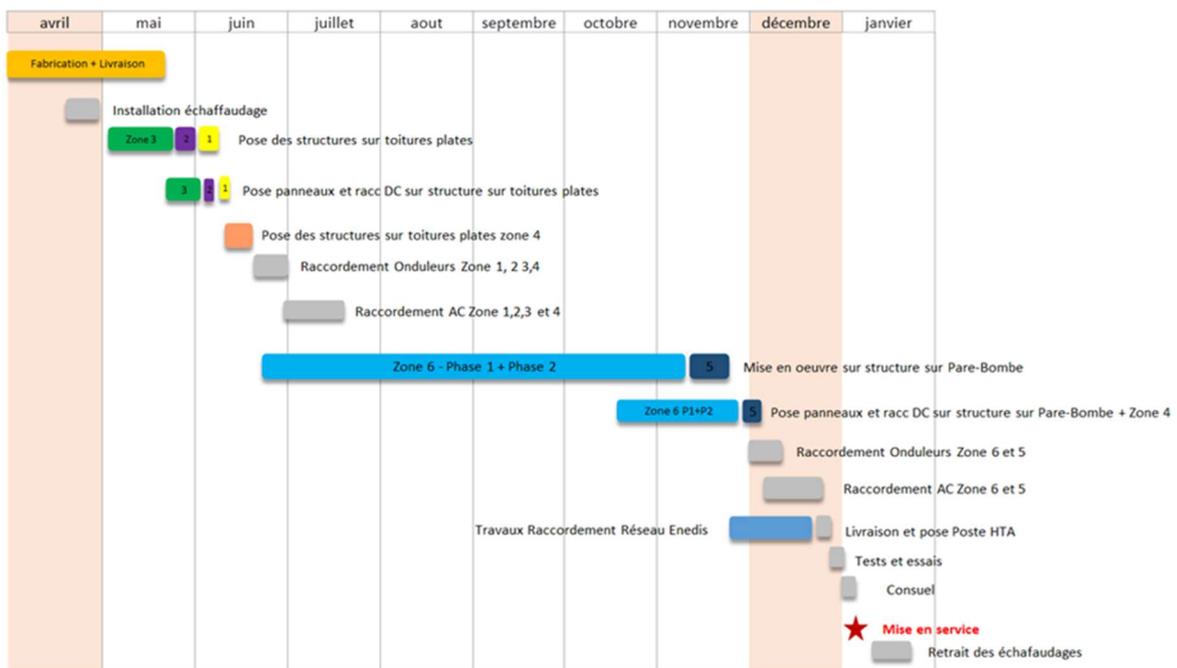
	1	2	3	4	5	6 - Phase 1	6 - Phase 2
Surface couverte	1146,90 m²	759,28 m²	1958,15 m²	1246,82 m²	713,32 m²	4485,76 m²	2899,25 m²
Nombre de panneaux	574	380	980	624	357	2245	1451
Puissance	255,43 kWc	169,10 kWc	436,10 kWc	277,68 kWc	158,87 kWc	999,03 kWc	645,70 kWc
Productible	1182,60 kWh/kWc	1174,10 kWh/kWc	1042,60 kWh/kWc	1182,30 kWh/kWc	1173,50 kWh/kWc	1167,00 kWh/kWc	1167,00 kWh/kWc
Production	302 MWh/an	199 MWh/an	455 MWh/an	328 MWh/an	186 MWh/an	1166 MWh/an	754 MWh/an
Typologie d'encrage	Centrale lestée	Centrale lestée	Centrale lestée	Centrale lestée	Sur structure	Sur structure	Sur structure
Part de la puissance projet global	8,7%	5,7%	14,8%	9,4%	5,4%	34,0%	21,9%

04 Plannings

Principaux jalons du projet

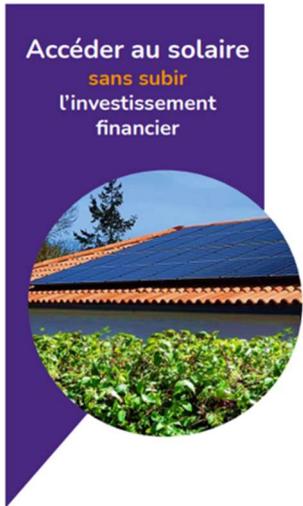
Projet ACC BSM Bordeaux	sept-24	oct-24	nov-2024	déc-24	mars-25	Q4 25
Autorisation de communication de la Ville de Bordeaux	■					
Dépôt PC		■				
Signature COT			■			
Communication (salon des maires / prix innovation, 19/11)			■			
Contractualisation prestataires				■		
Début des livraisons / travaux					■	
Fin des travaux						■

Planning travaux année 2025



05

Annexes



La location de panneaux solaires par Soleriel

En quelques lignes.

1. Fonctionnement :

Il s'agit d'une solution basée sur le principe d'une location avec engagement permettant de limiter l'investissement lié à l'acquisition d'une installation solaire, tout en permettant aux locataires de consommer l'énergie produite par les panneaux solaires.

2. Durée :

Sur le principe d'une location avec engagement, les locataires peuvent décider de :

- Soit devenir propriétaire de l'installation solaire dès la 10^{ème} année en contrepartie d'une soulte du montant du reste à payer.

- Soit rester locataire jusqu'à 20 ans, à l'issue de quoi, le locataire deviendra automatiquement propriétaire de l'installation solaire.

3 . Solution clé en main, complète et durable :

La location de panneaux solaires propose une prestation complète : de la conception à l'installation, en passant par la maintenance des panneaux solaires assurée par Soleriel pendant toute la période de location afin de garantir des rendements dans le temps. Tout a été pensé pour faciliter l'opération pour les utilisateurs finaux, vos collaborateurs.

Financement participatif

Ouverture du financement des projets aux salariés via une plateforme de financement participatif :

lumo

Lendosphere

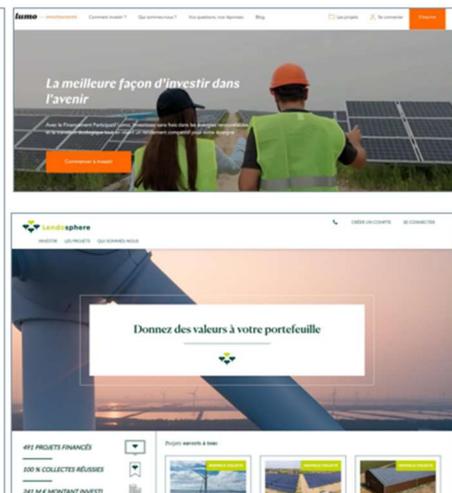


Rendement **5 à 6%**



Limité à **5%** de la puissance installée des installations d'un site

PROJET FINANCÉ	
Collecte terminée	
COLLECTÉS	700 000 €
OBLIGATAIRES	173
OBJECTIF	700 000 € <small>(partant sur 1 de 200 000 € et plus)</small>
JOURS RESTANTS	Terminé
TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL	5 %
MONTANT MAXIMUM PAR OBLIGATAIRE	Pas de limite
ÉCHÉANCE	4 1/2 ans
REMBOURSEMENT DU CAPITAL	In Fine
OFFRE CONVERTIBLE - OBLIGATIONS CONVERTIBLES	
CONTRATS ET DOCUMENT D'INFORMATION	



Annexe 3 : Programme d'investissement

CAPEX détaillé	
Module (fourniture)	506 628 €
Onduleur	107 869 €
Structure & fondation	3 670 500 €
Etancheur	112 854 €
Lot Elec (hors raccordement Enedis)	345 546 €
PTR	165 000 €
VRD	56 000 €
CSPS & BCT	- €
Etudes	246 002 €
Coûts de raccordement	55 000 €
S3EnR	249 066 €
Contingences	131 635 €
Coûts exceptionnels	- €
Frais de développement internes & externes	617 610 €
Frais financiers	219 687 €
TOTAL	6 483 397 €

Annexe 4 : Plan de financement

Les ressources financières requises pour la poursuite de ce projet sont prévues au sein d'un programme de financement :

- En fonds propres
- En comptes courants d'associés financé par BoucL Energie et indirectement par tirage d'équité auprès de ses actionnaires
- En dette bancaire long terme sans recours auprès d'établissements bancaires français

Nos projections financières préliminaires prévoient un plan de financement se répartissant de la manière suivante :

Plan de financement	
Capex	6483,4 k€
<i>CAPEX/MWc</i>	<i>2,20</i> €/Wc
Capital Social	0,5 k€
Comptes courants d'associés	1296,2 k€
Dettes	5186,7 k€
Taux d'endettement	80%

Compte de résultat prévisionnel - 3ème période		SOMME	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	
Production		<i>MWh</i>	93 826	3 068	3 055	3 041	3 028	3 015	3 001	2 988	2 975	2 948	
Capacité installée	<i>kWc</i>	0	2710	2698	2687	2675	2663	2651	2640	2628	2616	2604	
Production nette	<i>MWh</i>	93826	3068	3055	3041	3028	3015	3001	2988	2975	2961	2948	
Revenus		<i>k€</i>	18 281	648	658	668	679	689	700	711	722	744	
Revenu autoconsommation	<i>k€</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Revenu lié à la vente des surplus dans la boucle	<i>k€</i>	18281	648	658	668	679	689	700	711	722	733	744	
Revenu lié à l'injection réseau	<i>k€</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Revenu lié à la vente de l'électricité sur le marché	<i>k€</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPEX		<i>k€</i>	1 299	41	42	43	44	45	46	47	48	49	126
Maintenance et nettoyage	<i>k€</i>	960	34,5	35,2	35,9	36,6	37,3	38,1	38,8	39,6	40,4	41,2	
Coûts liés aux assurances	<i>k€</i>	314	14,8	15,1	15,5	15,8	16,2	16,5	16,9	17,3	17,7	18,1	
Coûts d'agrégateur	<i>k€</i>	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gestion administrative et financière	<i>k€</i>	596	21,4	21,9	22,3	22,7	23,2	23,7	24,1	24,6	25,1	25,6	
Coût compteur et DEIE	<i>k€</i>	22	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
Coûts liés au soutirage	<i>k€</i>	61	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	
Monitoring frais d'accès non one shot	<i>k€</i>	73	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,1	3,1	
Loyer variable	<i>k€</i>	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Loyers	<i>k€</i>	-1153	-41,4	-42,2	-43,1	-43,9	-44,8	-45,7	-46,6	-47,6	-48,5	-49,5	
Coûts liés au changement des onduleurs	<i>k€</i>	166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indemnité d'immobilisation du terrain	<i>k€</i>	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Démantèlement	<i>k€</i>	77	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	76,8	
Contingences OPEX	<i>k€</i>	183	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	
Taxes locales		<i>k€</i>	519	18	19	19	19	20	20	20	20	21	21
EBITDA		<i>k€</i>	14 157	505	513	520	528	535	543	551	559	567	498
Impôts sur les sociétés		<i>k€</i>	763	0	0	0	0	87	138	140	142	124	

Annexe 6 : Liste des Droits

La société BOUCL ENERGIE supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et charges de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever le Site au moment de la conclusion de la présente Convention.

En contrepartie et pour permettre une jouissance paisible des Emprises par la société BOUCL ENERGIE, la Ville consent aux droits suivants grevant les Biens :

I. Droit d'accès au Site

La jouissance des Emprises emporte un droit d'accès et de passage de la société BOUCL ENERGIE, de ses préposés ou prestataires, aux Biens pour procéder à l'installation, la maintenance, l'entretien, la réparation et le démantèlement de la Centrale. Ce droit d'accès emporte également une autorisation de circulation sur les parties extérieures des Biens pour l'entretien, la maintenance, la réparation et le remplacement d'élément nécessaire au bon fonctionnement de la Centrale.

Toute personne désignée par la société BOUCL ENERGIE pour se rendre sur les Emprises est tenue de se conformer aux consignes de sécurité applicables aux Biens dès lors qu'elles lui ont préalablement été communiquées et aux règles de confidentialité qui s'appliqueraient, ainsi qu'aux contraintes de coactivité communiquées préalablement par la Ville.

En cas d'intervention sur les Biens, la Société BOUCL ENERGIE s'engage à informer la Ville 36 (trente-six) heures avant son passage sauf en cas d'urgence menaçant la solidité de la structure ou son fonctionnement.

II. Droit de passage de réseaux aériens et souterrains

La jouissance de l'Emprise emporte pour la société BOUCL ENERGIE un droit de passage des réseaux et câbles sur les parties extérieures et intérieures des Biens pour le raccordement des installations au TGBT (Tableau Général Basse Tension) de la Ville.

III. Apposition de panneaux signalétiques

Afin de permettre à la société BOUCL ENERGIE de communiquer auprès du public sur la production d'énergie solaire photovoltaïque au sein du Site, la société BOUCL ENERGIE aura le droit d'apposer, en façade des Biens un ou plusieurs panneaux d'affichage d'informations sur cette production.

L'emplacement de ce ou ces panneau(x) sera convenu entre les Parties et ne devra en aucun cas gêner les activités exploitées par la Ville sur les Biens, et devront respecter les contraintes liées à la labellisation de la Base comme architecture remarquable, et son emplacement dans une zone d'intérêt patrimonial UNESCO.

Le droit d'installation de ces panneaux, sous réserve de l'obtention des autorisations préalables, emporte également :

- i. Un droit de passage et d'accès, pour le personnel chargé de leur entretien, remplacement et réparation ;
- ii. Un droit de passage pour l'implantation des réseaux nécessaires à leur alimentation, le cas échéant, en énergie qui ne devront en aucun cas gêner l'activité exercé par le Bailleur sur le Site.

La société BOUCL ENERGIE s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant la publicité et l'affichage, notamment le règlement local de publicité, de sorte que la Ville ne puisse jamais être recherché en raison notamment de l'existence de ces panneaux, de leur contenu ou de leur installation.

La société BOUCL ENERGIE devra retirer ces panneaux à ses frais et sous sa responsabilité au plus tard à l'expiration de la présente Convention et procéder aux remises en état nécessaires du fait de ce retrait.

IV. Obligation de préservation de l'ensoleillement

En considération de la destination de l'Emprise à l'usage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, il est convenu que la Ville ne pourra réaliser ou faire réaliser sur quelque partie que ce soit des Biens des constructions, installations ou plantations de quelque édifice, mur, arbre, totem ou autre qui puisse faire obstacle à l'intensité de la lumière ou de l'ensoleillement des modules photovoltaïques installés sur l'Emprise ou encore de nature à diminuer leur rendement, sauf obligation légale ou réglementaire ou injonction administrative.