




Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20130429-26894-CC-1-1_0
Date de signature : 30/04/13
Date de réception : mardi 30 avril 2013
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LEGALITÉ ✓</p>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.149**

Séance publique du

29 avril 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

**OBJET : CENTRALE DE PHOTOVOLTAIQUE BARIDA - AVENANT N°2 AU BAIL
EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Le 29/04/13 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 23/04/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESEA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, Mlle Odile BARBAT-BLANC à Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Christine BERNARD à M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE à Mme Michelle EINAUDI, M. Laurent DILLINGER à Mme Charlotte BENON, M. Henri MATAS à M. Stéphane PAOLI

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



01.09

Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services Techniques
D.A.S.T Bâtiments & Grands équipements

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 29/04/13

RAPPORTEUR : Mme Odile BONTHOUX

Nomenclature : 8.8 Environnement

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : CENTRALE DE PHOTOVOLTAÏQUE BARIDA - AVENANT N°2 AU BAIL
EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Ville d'Aix en Provence a conclu le 23 Décembre 2009 un bail emphytéotique Administratif N°**10BEA1** avec la société GDF SUEZ en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de certains bâtiments abritant les services techniques et administratifs situés à Barida.

Le bail avait été consenti en vue de la réalisation pour le compte de la Ville d'Aix en Provence, d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence la production d'énergie propre sur le territoire de la Commune, en inscrivant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une politique de développement durable des territoires et de préservation du cadre de vie.

Un premier avenant conclu en mars 2011 avait prolongé de un an la durée du bail emphytéotique administratif initialement fixée à 20 ans, pour prendre en compte la prorogation du délai de construction rendue nécessaire en raison des modifications réglementaires intervenues en janvier et en mars 2010 en matière de conditions tarifaires de rachat de l'énergie radiative solaire, lesquelles modifications avaient eu un impact sur le déroulement du projet .

Dans le cadre du contrat, les biens immobiliers donnés à bail étaient les suivants : une propriété constituée des couvertures des toitures ou partie de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route départementale 9 à Aix-en-Provence, qui abritent des services municipaux, conformément aux plans joints en annexe 3 et 5 du contrat de bail :

Bâtiments	surfaces développées en m ²	Parties concernées	Superficie en m ²
Garage	3106	Totalité	3106
Réserves	3082	Versant sud (50 %)	1541
Ateliers Voirie	1930	Totalité	1930
Ateliers Bâtiment	1830	2 pans (soit 600 m ²)	600
Cuisine centrale	2612	Partie centrale	1200
Total	12560		8377

Les toitures ou partie de toitures exploitées représentaient initialement une surface de 8377 m².

A ce jour, il est nécessaire de revoir les surfaces ci-dessus indiquées. En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par certaines installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3° de l'article 2 du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000 a introduit des restrictions sur les conditions de rachat de l'énergie photovoltaïque. Le projet retenu dans le cadre de notre BEA a été de ce fait impacté fortement. C'est pourquoi, deux parties de toitures (réserves pour le versant sud, soit 1541 m² et cuisine centrale pour la partie centrale, soit 1200 m² soit au total 2741 m²) initialement prévues ne seront pas équipées par GDF SUEZ.

En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 imposait que la demande de raccordement des installations photovoltaïques soit adressée avant le 1^{er} novembre 2009 pour pouvoir bénéficier des conditions d'achat telles qu'elles résultaient des dispositions de la réglementation applicable depuis l'arrêté du 10 Juillet 2006, alors plus favorables et qui ont servi de base à l'offre économique de GDF SUEZ.

Or, le bail emphytéotique N° 10BEA1 a été soumis au Conseil Municipal le 3 Novembre 2009, signé le 23 décembre 2009 et notifié au titulaire le 28 Janvier 2010. Il n'était donc en aucune manière possible à notre emphytéote de se conformer à cette obligation rétroactive.

Face à cet événement introduisant un élément imprévisible et indépendant de la volonté des parties, il convenait de prendre en compte cet aléa économique, notamment en limitant la puissance installée pour un même site (même point de raccordement au réseau électrique) à 250 kWc, afin d'assurer au mieux l'équilibre et la sécurité économiques du contrat. A ce titre il a été envisagé de modifier les toitures données initialement à bail, en enlevant celles des réserves et de la cuisine centrale.

De ce fait, il convient de modifier par voie d'avenant les toitures et leurs surfaces données à bail.

De sorte que les nouvelles surfaces de toitures ou parties de toitures données à bail sont désormais les suivantes :

Bâtiments	surfaces développées en m ²	Parties concernées	Superficie en m ²
Garage	3106	Totalité	3106

Ateliers Voirie	1930	Totalité	1930
Ateliers Bâtiment	1830	2 pans (soit 600 m ²)	600
Total	6866		5636

Par ailleurs, cette modification impacte le montant de la redevance annuelle dû par notre emphytéote. Par l'application de la règle du prorata des superficies de toitures données à bail, le montant de la redevance initialement fixée à 90 000 euros annuels est ramené à un montant annuel de 60 551,51 €.

Il convient donc de modifier par voie d'avenant les articles 1.2 relatif à la désignation des biens immobiliers donnés à bail et 15.1 relatif à la détermination des conditions du paiement du loyer, du Bail Emphytéotique Administratif, ainsi que son annexe 3 (état descriptif de division).

En conséquence je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'avenant n°2, joint en annexe
- **AUTORISER** Mme le Maire, ou son adjoint délégué au Foncier – Cadastre, Gestion des Propriétés Communales et des Bâtiments Communaux à signer l'avenant N°2 ainsi que tout document y afférant
- **AUTORISER** Mme le Maire, ou son adjoint délégué au Foncier – Cadastre, Gestion des Propriétés Communales et des Bâtiments Communaux à émettre les titres de recettes correspondant

**2013.149 - CENTRALE DE PHOTOVOLTAIQUE BARIDA - AVENANT N°2 AU BAIL
EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Présents et représentés	: 55
Présents	: 49
Abstentions	: 3
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 52
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Marie José VALETA

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité

le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 30/04/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Pouvoir Adjudicateur

VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

Objet du contrat

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR L'INSTALLATION DE
PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

BEA N° 10BEA1 signé le 23 Décembre 2009 et notifié le 28 Janvier 2010

AVENANT N° 2

**Portant modification de la surface de couverture et
d'exploitation des toitures ou parties de toitures objet du
bail et du montant du loyer annuel**

Entre

La VILLE D'AIX EN PROVENCE, représentée par Madame Maryse JOISSAINS-MASINI , Maire en exercice, Présidente de la Communauté du Pays d'Aix ou par Madame Odile BONTHOUX –Maire Adjoint délégué au foncier, au cadastre, à la gestion des propriétés communales et aux bâtiments communaux, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°.....durendue exécutoire le

Ci-après désignée « le BAILLEUR »

D'une part,

et

La Société GDF SUEZ, Société anonyme au capital de 2 191 532 680 euros, dont le siège social est situé 16-26 Rue du Docteur Lancereaux – 75 0008 PARIS ; représentée par Monsieur Michel VANHAESBROUCKE – GDF SUEZ Branche Energie France, Directeur de Provalys Performance Energétique, 155 Avenue Victor Hugo- 93 400 SAINT-OUEN, Ci-après désigné « l'EMPHYTEOTE »

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu les dispositions définies ci-dessous :

Préambule

La Ville d'Aix en Provence a conclu le 23 Décembre 2009 un bail emphytéotique administratif N° 10BEA1 avec la société GDF SUEZ en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de certains bâtiments abritant les services techniques et administratifs situés à Barida .

Le bail avait été consenti en vue de la réalisation pour le compte de la Ville d'Aix en Provence, d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence la production d'énergie propre sur le territoire de la Commune, en inscrivant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une politique de développement durable des territoires et de préservation du cadre de vie.

Un premier avenant conclu en mars 2011 avait prolongé de un an la durée du bail emphytéotique administratif initialement fixée à 20 ans, pour prendre en compte la prorogation du délai de construction rendue nécessaire en raison des modifications réglementaires intervenues en janvier et en mars 2010 en matière de conditions tarifaires de rachat de l'énergie radiative solaire, lesquelles modifications avaient eu un impact sur le déroulement du projet .

Dans le cadre du contrat, les biens immobiliers donnés à bail étaient les suivants : une propriété constituée des couvertures des toitures ou partie de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route départementale 9 à Aix-en-Provence, qui abritent des services municipaux, conformément aux plans joints en annexe 3 et 5 du contrat de bail :

Bâtiments	surfaces développées en m ²	Parties concernées	Superficie en m ²
Garage	3106	Totalité	3106
Réserves	3082	Versant sud (50 %)	1541
Ateliers Voirie	1930	Totalité	1930
Ateliers Bâtiment	1830	2 pans (soit 600 m ²)	600
Cuisine centrale	2612	Partie centrale	1200
Total	12560		8377

Les toitures ou partie de toitures exploitées représentaient initialement une surface de 8377 m².

A ce jour, il est nécessaire de revoir les surfaces ci-dessus indiquées. En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par certaines installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3° de l'article 2 du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000 a introduit des restrictions sur les conditions de rachat de l'énergie photovoltaïque. Le projet retenu dans le cadre de notre BEA a été de ce fait impacté fortement. C'est pourquoi, deux parties de toitures (réserves pour le versant sud, soit 1541 m² et cuisine centrale pour la partie centrale, soit 1200 m² soit au total 2741 m²) initialement prévues ne seront pas équipées par GDF SUEZ.

En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 imposait que la demande de raccordement des installations photovoltaïques soit adressée avant le 1^{er} novembre 2009 pour pouvoir bénéficier des conditions d'achat telles qu'elles résultaient des dispositions de la réglementation applicable

depuis l'arrêté du 10 Juillet 2006, alors plus favorables et qui ont servi de base à l'offre économique de GDF SUEZ.

Or, le bail emphytéotique a été soumis au Conseil Municipal le 3 Novembre 2009, signé le 23 décembre 2009 et notifié au titulaire le 28 Janvier 2010. Il n'était donc en aucune manière possible à notre emphytéote de se conformer à cette obligation rétroactive.

Face à cet événement introduisant un élément imprévisible et indépendant de la volonté des parties, il convenait de prendre en compte cet aléa économique, notamment en limitant la puissance installée pour un même site (même point de raccordement au réseau électrique) à 250 kWc, afin d'assurer au mieux l'équilibre et la sécurité économiques du contrat. A ce titre il a été envisagé de modifier les toitures données initialement à bail, en enlevant celles des réserves et de la cuisine centrale.

En conséquence les clauses et conditions du Bail emphytéotique Administratif sont modifiées selon les caractéristiques suivantes :

Article 1

L'article 1.2 du Bail emphytéotique Administratif est modifié comme suit :

« 1.2. Désignation de la propriété du BAILLEUR

Les biens immobiliers donnés à bail sont ainsi désignés :

Une propriété constituée des couvertures des toitures ou parties de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route Départementale 9 à Aix en Provence qui abritent des services municipaux conformément aux plans joints en annexes 3 et 5 des présentes :

<i>Bâtiments</i>	<i>surfaces développées en m²</i>	<i>Parties concernées</i>	<i>Superficie en m²</i>
<i>Garage</i>	<i>3106</i>	<i>Totalité</i>	<i>3106</i>
<i>Ateliers Voirie</i>	<i>1930</i>	<i>Totalité</i>	<i>1930</i>
<i>Ateliers Bâtiment</i>	<i>1830</i>	<i>2 pans (soit 600 m²)</i>	<i>600</i>
<i>Total</i>	<i>6 866</i>		<i>5636</i>

Les toitures ou parties de toitures exploitées représentent une surface de 5636 m².

Les parties concernées par le présent avenant font l'objet d'un état descriptif de division, annexé aux présentes (Annexe 3) qui annule et remplace l'état descriptif de division précédent.

Ainsi que lesdits immeubles existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, servitude actives et passives, sans aucune exception ni réserve, l'EMPHYTEOTE déclarant avoir parfaitement pu appréhender l'ensemble immobilier en cause.

Etant ici précisé que :

- Divers équipements sont implantés sur ces toitures ou parties de toitures et peuvent potentiellement représenter une gêne pour le projet (antenne, installations de climatisation, etc.). Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra continuer à accéder à ces installations, qui demeurent son entière propriété. Le déplacement de ces installations pourra être envisagé dans les conditions visées à l'article 2.
- La mise à disposition réalisée dans le cadre du présent bail ne comprend pas les structures qui supportent les toitures ou parties de toitures. Toutefois, L'EMPHYTEOTE fera son affaire des renforcements éventuels de la structure propres à supporter les centrales.
- Une circulation au sol devra être conservée afin de pouvoir procéder aux opérations d'entretien et notamment de livraisons.

Observation est ici faite que les installations constituent une dépendance du domaine public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie. »

Article 2 :

L'article 15.1 Bail Emphytéotique Administratif initial est modifié comme suit :

« 15.1 Détermination des conditions de paiement du loyer

Après consultation du Service des domaines (pièce jointe en annexe 8), la valeur locative du site a fait l'objet d'une estimation. Celle-ci s'élève à 19 300 €/an.

L'EMPHYTEOTE se rémunérera dans le cadre de la production d'électricité. Il ne percevra aucune rémunération, ni participation financière, ni subvention de la part du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE versera un loyer annuel d'un montant de 60 551,51 € (soixante mille cinq cent cinquante et un euros et cinquante et un cents) au BAILLEUR une fois par an, pendant toute la durée du Bail. A cet effet, un titre de recette sera émis par LE BAILLEUR et devra être honoré au plus tard le 30 du mois anniversaire de la signature du bail, pendant toute la durée de celui-ci, sans exception pour quelque cause que ce soit. Le premier versement interviendra en fin d'année 2011. En cas de retard de paiement excédant 30 jours calendaires, il sera fait application des pénalités telles que définies à l'article 26. »

Article 3 :

L'annexe 3 (Etat descriptif de division) du BEA initial est remplacé par :

« Les toitures concernées (en totalité ou partiellement) par le présent bail sont les suivantes :

Désignation	Lot	Parcelle cadastrale
Garage Municipal	1	HZ 0044
Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public	2	IA 0020
Ateliers Bâtiments	3	IA 0020

Les bâtiments concernés sont situés de part et d'autre de la Route Départementale 9 reliant Les Milles au Pont de l'Arc. La parcelle HZ 0044 est située au nord de cette voie. La parcelle IA 0020 est située en partie sud.

Afin de déterminer précisément les parties de toitures mises à bail, il est procédé à un état descriptif de division. Celui-ci est le suivant :

Lot 1 : Garage Municipal

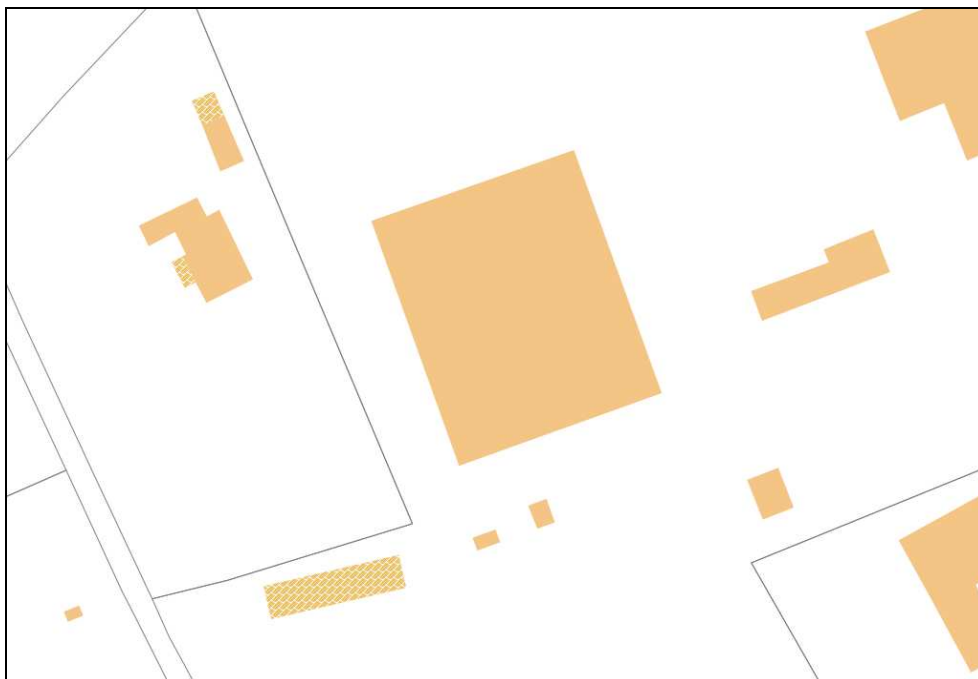
Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire construit en partie NORD - EST de la parcelle cadastrale HZ 0044. La toiture de ce bâtiment est constituée de 5 pans. Les pans sont indexés de 1.1 à 1.5 (d'EST en OUEST).



L'ensemble des pans de la toiture est concerné par le présent bail.

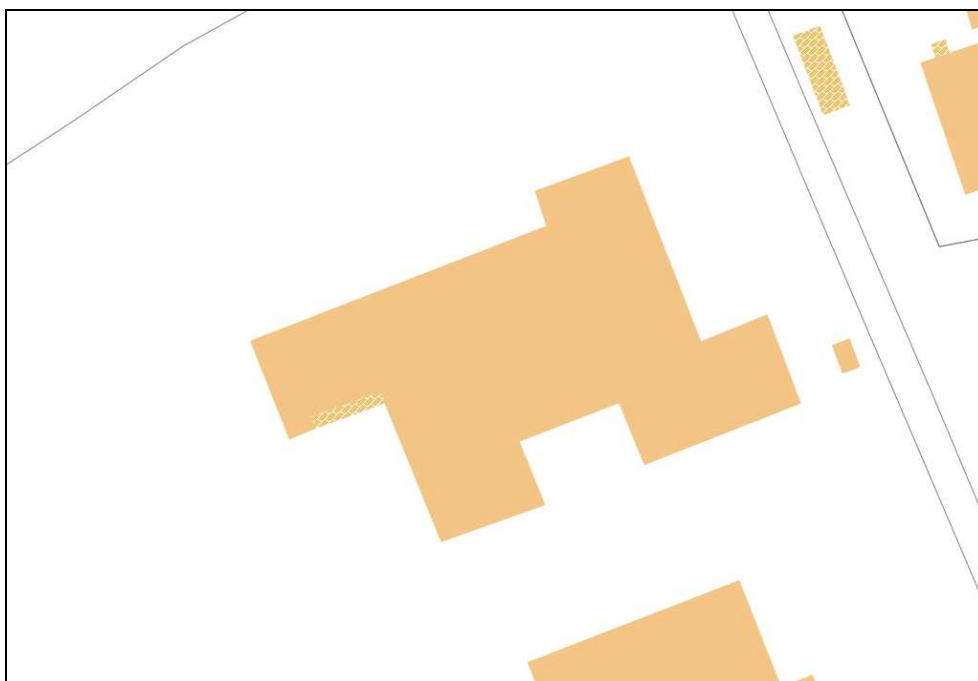
Lot 2 : Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire construit en partie SUD - OUEST de la parcelle cadastrale IA 0020. La toiture de ce bâtiment est constituée de 2 pans. Les pans sont indexés de 2.1 à 2.2 (d'EST en OUEST). Les deux pans sont concernés par le présent bail.



Lot 3 : Ateliers Bâtiments

Il s'agit d'un bâtiment à 5 pans de toiture, s'articulant autour d'une partie centrale en R+1 à 4 pans. La partie centrale n'est pas concernée par le présent bail.



Les pans de toitures du bâtiment central sont référencés de 3.1 à 3.4 et ne sont pas concernés par le présent bail.

Les autres pans de toiture sont référencés de 3.5 à 3.9 selon le schéma ci-dessus.

Seuls les pans 5.5 et 5.6 sont concernés par le présent bail.

Synthèse

Le tableau ci après reprend les caractéristiques des biens mis à bail :

Désignation du bien	Partie mise à Bail	Superficie mise à Bail
1. Toiture du Garage Municipal	Totalité	3106
<i>Pan 1.1</i>	<i>Oui</i>	619
<i>Pan 1.2</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.3</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.4</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.5</i>	<i>Oui</i>	693
2. Toiture des Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public	Totalité	1930
<i>Pan 2.1</i>	<i>Oui</i>	965
<i>Pan 2.2</i>	<i>Oui</i>	965
3. Toiture des Ateliers Bâtiments	Partielle	600
<i>Pan 3.1</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.2</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.3</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.4</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.5</i>	<i>Oui</i>	300
<i>Pan 3.6</i>	<i>Oui</i>	300
<i>Pan 3.7</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.8</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.9</i>	<i>Non</i>	0

Article 4 :

Toutes les autres clauses du Bail Emphytéotique Administratif N° 10BEA1 en date du 23 Décembre 2009 et notifié le 28 Janvier 2010 et de son avenant N°1, désigné ci-dessus, ne sont pas modifiées et demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant N°2, lesquelles prévalent en cas de différence

Fait à Aix en Provence, le

L'EMPHYTEOTE

LE BAILLEUR

M. Michel VANHAESBROUCKE
GDF SUEZ
Directeur de Provalys Performance
Énergétique

Mme Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix
ou son représentant,
autorisé par DCM N° ... du ...
rendue exécutoire le



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Pouvoir Adjudicateur

VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

Objet du contrat

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR L'INSTALLATION DE
PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

BEA N° 10BEA1 signé le 23 Décembre 2009 et notifié le 28 Janvier 2010

AVENANT N° 2

**Portant modification de la surface de couverture et
d'exploitation des toitures ou parties de toitures objet du
bail et du montant du loyer annuel**

Entre

La VILLE D'AIX EN PROVENCE, représentée par Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire en exercice, Présidente de la Communauté du Pays d'Aix ou par Madame Odile BONTHOUX –Maire Adjoint délégué au foncier, au cadastre, à la gestion des propriétés communales et aux bâtiments communaux, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°.....durendue exécutoire le

Ci-après désignée « le BAILLEUR »

D'une part,

et

La Société GDF SUEZ, Société anonyme au capital de 2 191 532 680 euros, dont le siège social est situé 16-26 Rue du Docteur Lancereaux – 75 0008 PARIS ; représentée par Monsieur Michel VANHAESBROUCKE – GDF SUEZ Branche Energie France, Directeur de Provalys Performance Energétique, 155 Avenue Victor Hugo- 93 400 SAINT-OUEN, Ci-après désigné « l'EMPHYTEOTE »

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu les dispositions définies ci-dessous :

Préambule

La Ville d'Aix en Provence a conclu le 23 Décembre 2009 un bail emphytéotique administratif N° 10BEA1 avec la société GDF SUEZ en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de certains bâtiments abritant les services techniques et administratifs situés à Barida .

Le bail avait été consenti en vue de la réalisation pour le compte de la Ville d'Aix en Provence, d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence la production d'énergie propre sur le territoire de la Commune, en inscrivant l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une politique de développement durable des territoires et de préservation du cadre de vie.

Un premier avenant conclu en mars 2011 avait prolongé de un an la durée du bail emphytéotique administratif initialement fixée à 20 ans, pour prendre en compte la prorogation du délai de construction rendue nécessaire en raison des modifications réglementaires intervenues en janvier et en mars 2010 en matière de conditions tarifaires de rachat de l'énergie radiative solaire, lesquelles modifications avaient eu un impact sur le déroulement du projet .

Dans le cadre du contrat, les biens immobiliers donnés à bail étaient les suivants : une propriété constituée des couvertures des toitures ou partie de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route départementale 9 à Aix-en-Provence, qui abritent des services municipaux, conformément aux plans joints en annexe 3 et 5 du contrat de bail :

Bâtiments	surfaces développées en m ²	Parties concernées	Superficie en m ²
Garage	3106	Totalité	3106
Réserves	3082	Versant sud (50 %)	1541
Ateliers Voirie	1930	Totalité	1930
Ateliers Bâtiment	1830	2 pans (soit 600 m ²)	600
Cuisine centrale	2612	Partie centrale	1200
Total	12560		8377

Les toitures ou partie de toitures exploitées représentaient initialement une surface de 8377 m².

A ce jour, il est nécessaire de revoir les surfaces ci-dessus indiquées. En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par certaines installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3° de l'article 2 du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000 a introduit des restrictions sur les conditions de rachat de l'énergie photovoltaïque. Le projet retenu dans le cadre de notre BEA a été de ce fait impacté fortement. C'est pourquoi, deux parties de toitures (réserves pour le versant sud, soit 1541 m² et cuisine centrale pour la partie centrale, soit 1200 m² soit au total 2741 m²) initialement prévues ne seront pas équipées par GDF SUEZ.

En effet, l'arrêté du 16 mars 2010 imposait que la demande de raccordement des installations photovoltaïques soit adressée avant le 1^{er} novembre 2009 pour pouvoir bénéficier des conditions d'achat telles qu'elles résultaient des dispositions de la réglementation applicable

depuis l'arrêté du 10 Juillet 2006, alors plus favorables et qui ont servi de base à l'offre économique de GDF SUEZ.

Or, le bail emphytéotique a été soumis au Conseil Municipal le 3 Novembre 2009, signé le 23 décembre 2009 et notifié au titulaire le 28 Janvier 2010. Il n'était donc en aucune manière possible à notre emphytéote de se conformer à cette obligation rétroactive.

Face à cet événement introduisant un élément imprévisible et indépendant de la volonté des parties, il convenait de prendre en compte cet aléa économique, notamment en limitant la puissance installée pour un même site (même point de raccordement au réseau électrique) à 250 kWc, afin d'assurer au mieux l'équilibre et la sécurité économiques du contrat. A ce titre il a été envisagé de modifier les toitures données initialement à bail, en enlevant celles des réserves et de la cuisine centrale.

En conséquence les clauses et conditions du Bail emphytéotique Administratif sont modifiées selon les caractéristiques suivantes :

Article 1

L'article 1.2 du Bail emphytéotique Administratif est modifié comme suit :

« 1.2. Désignation de la propriété du BAILLEUR

Les biens immobiliers donnés à bail sont ainsi désignés :

Une propriété constituée des couvertures des toitures ou parties de toitures des bâtiments ci-après désignés, sis route Départementale 9 à Aix en Provence qui abritent des services municipaux conformément aux plans joints en annexes 3 et 5 des présentes :

<i>Bâtiments</i>	<i>surfaces développées en m²</i>	<i>Parties concernées</i>	<i>Superficie en m²</i>
<i>Garage</i>	<i>3106</i>	<i>Totalité</i>	<i>3106</i>
<i>Ateliers Voirie</i>	<i>1930</i>	<i>Totalité</i>	<i>1930</i>
<i>Ateliers Bâtiment</i>	<i>1830</i>	<i>2 pans (soit 600 m²)</i>	<i>600</i>
<i>Total</i>	<i>6 866</i>		<i>5636</i>

Les toitures ou parties de toitures exploitées représentent une surface de 5636 m².

Les parties concernées par le présent avenant font l'objet d'un état descriptif de division, annexé aux présentes (Annexe 3) qui annule et remplace l'état descriptif de division précédent.

Ainsi que lesdits immeubles existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, servitude actives et passives, sans aucune exception ni réserve, l'EMPHYTEOTE déclarant avoir parfaitement pu appréhender l'ensemble immobilier en cause.

Etant ici précisé que :

- Divers équipements sont implantés sur ces toitures ou parties de toitures et peuvent potentiellement représenter une gêne pour le projet (antenne, installations de climatisation, etc.). Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra continuer à accéder à ces installations, qui demeurent son entière propriété. Le déplacement de ces installations pourra être envisagé dans les conditions visées à l'article 2.
- La mise à disposition réalisée dans le cadre du présent bail ne comprend pas les structures qui supportent les toitures ou parties de toitures. Toutefois, L'EMPHYTEOTE fera son affaire des renforcements éventuels de la structure propres à supporter les centrales.
- Une circulation au sol devra être conservée afin de pouvoir procéder aux opérations d'entretien et notamment de livraisons.

Observation est ici faite que les installations constituent une dépendance du domaine public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie. »

Article 2 :

L'article 15.1 Bail Emphytéotique Administratif initial est modifié comme suit :

« 15.1 Détermination des conditions de paiement du loyer

Après consultation du Service des domaines (pièce jointe en annexe 8), la valeur locative du site a fait l'objet d'une estimation. Celle-ci s'élève à 19 300 €/an.

L'EMPHYTEOTE se rémunérera dans le cadre de la production d'électricité. Il ne percevra aucune rémunération, ni participation financière, ni subvention de la part du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE versera un loyer annuel d'un montant de 60 551,51 € (soixante mille cinq cent cinquante et un euros et cinquante et un cents) au BAILLEUR une fois par an, pendant toute la durée du Bail. A cet effet, un titre de recette sera émis par LE BAILLEUR et devra être honoré au plus tard le 30 du mois anniversaire de la signature du bail, pendant toute la durée de celui-ci, sans exception pour quelque cause que ce soit. Le premier versement interviendra en fin d'année 2011. En cas de retard de paiement excédant 30 jours calendaires, il sera fait application des pénalités telles que définies à l'article 26. »

Article 3 :

L'annexe 3 (Etat descriptif de division) du BEA initial est remplacé par :

« Les toitures concernées (en totalité ou partiellement) par le présent bail sont les suivantes :

Désignation	Lot	Parcelle cadastrale
Garage Municipal	1	HZ 0044
Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public	2	IA 0020
Ateliers Bâtiments	3	IA 0020

Les bâtiments concernés sont situés de part et d'autre de la Route Départementale 9 reliant Les Milles au Pont de l'Arc. La parcelle HZ 0044 est située au nord de cette voie. La parcelle IA 0020 est située en partie sud.

Afin de déterminer précisément les parties de toitures mises à bail, il est procédé à un état descriptif de division. Celui-ci est le suivant :

Lot 1 : Garage Municipal

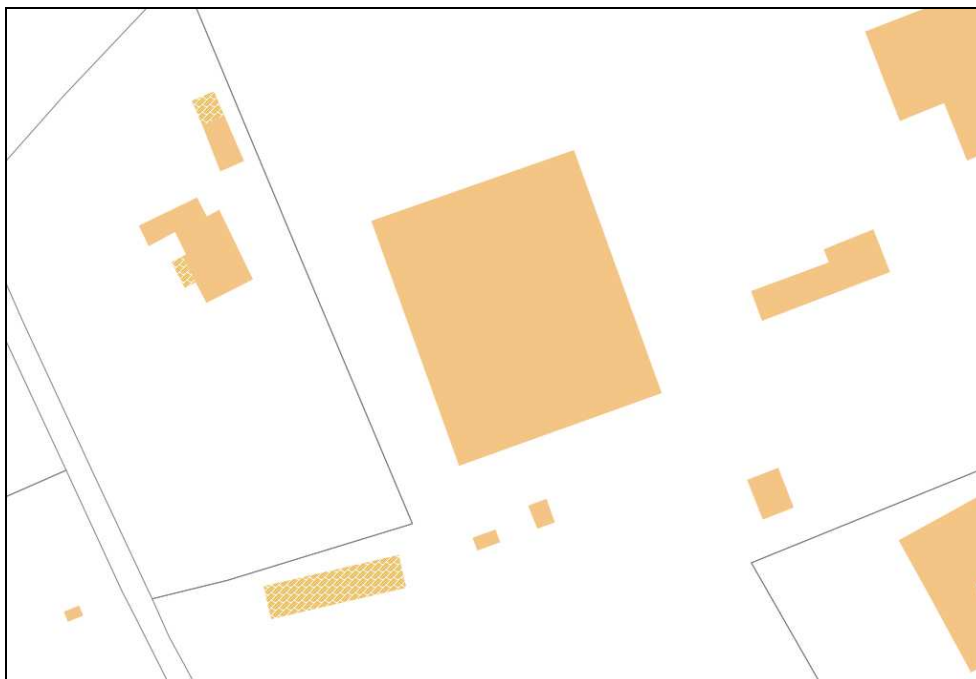
Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire construit en partie NORD - EST de la parcelle cadastrale HZ 0044. La toiture de ce bâtiment est constituée de 5 pans. Les pans sont indexés de 1.1 à 1.5 (d'EST en OUEST).



L'ensemble des pans de la toiture est concerné par le présent bail.

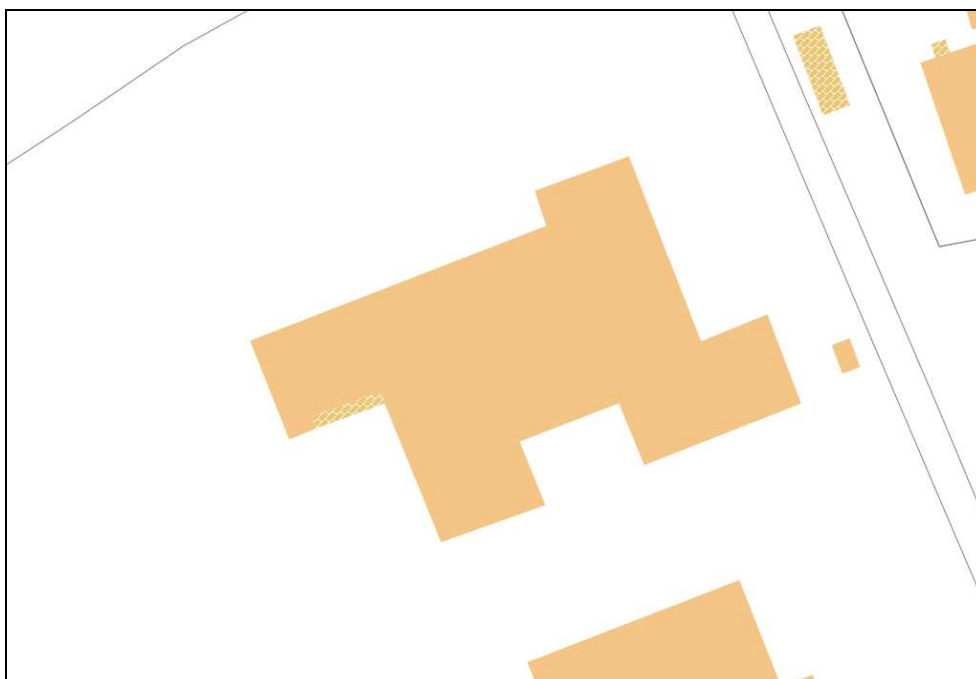
Lot 2 : Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire construit en partie SUD - OUEST de la parcelle cadastrale IA 0020. La toiture de ce bâtiment est constituée de 2 pans. Les pans sont indexés de 2.1 à 2.2 (d'EST en OUEST). Les deux pans sont concernés par le présent bail.



Lot 3 : Ateliers Bâtiments

Il s'agit d'un bâtiment à 5 pans de toiture, s'articulant autour d'une partie centrale en R+1 à 4 pans. La partie centrale n'est pas concernée par le présent bail.



Les pans de toitures du bâtiment central sont référencés de 3.1 à 3.4 et ne sont pas concernés par le présent bail.

Les autres pans de toiture sont référencés de 3.5 à 3.9 selon le schéma ci-dessus.

Seuls les pans 5.5 et 5.6 sont concernés par le présent bail.

Synthèse

Le tableau ci après reprend les caractéristiques des biens mis à bail :

Désignation du bien	Partie mise à Bail	Superficie mise à Bail
1. Toiture du Garage Municipal	Totalité	3106
<i>Pan 1.1</i>	<i>Oui</i>	619
<i>Pan 1.2</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.3</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.4</i>	<i>Oui</i>	598
<i>Pan 1.5</i>	<i>Oui</i>	693
2. Toiture des Ateliers Voirie / Circulation / Eclairage Public	Totalité	1930
<i>Pan 2.1</i>	<i>Oui</i>	965
<i>Pan 2.2</i>	<i>Oui</i>	965
3. Toiture des Ateliers Bâtiments	Partielle	600
<i>Pan 3.1</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.2</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.3</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.4</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.5</i>	<i>Oui</i>	300
<i>Pan 3.6</i>	<i>Oui</i>	300
<i>Pan 3.7</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.8</i>	<i>Non</i>	0
<i>Pan 3.9</i>	<i>Non</i>	0

Article 4 :

Toutes les autres clauses du Bail Emphytéotique Administratif N° 10BEA1 en date du 23 Décembre 2009 et notifié le 28 Janvier 2010 et de son avenant N°1, désigné ci-dessus, ne sont pas modifiées et demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant N°2, lesquelles prévalent en cas de différence

Fait à Aix en Provence, le

L'EMPHYTEOTE

LE BAILLEUR

M. Michel VANHAESBROUCKE
GDF SUEZ
Directeur de Provalys Performance
Énergétique

Mme Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix
ou son représentant,
autorisé par DCM N° ... du ...
rendue exécutoire le