

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE aux fins d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque

Entre

La commune de SAINT-MARTIN d'URIAGE, représentée par M. Le Maire Gérald GIRAUD, ci-après dénommée « LA COLLECTIVITE »

D'une part,

Et

La SAS à capital variable Centrales Villageoises du Grésivaudan, au capital de 2820300 euros, dont le siège social est : Chez M. Olivier DOUCET 84 impasse des tuileries CIDEX 117 38920 CROLLES, identifiée sous le numéro SIRET 820 465 219 00021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Grenoble,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR ».

d'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2025-035 du 28 mars 2025 validant le principe de mise à disposition de la toiture de la salle de la Richardière à la SAS Centrales Villageoises du Grésivaudan,

Vu la décision du Maire du 14 mai 2025 de non opposition à la déclaration préalable n° DP 038 422 25 000 27 accordée à Watt&Home pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la salle de la Richardière,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La COLLECTIVITE met à disposition du PRENEUR la toiture du bâtiment de la salle polyvalente La Richardière, afin d'y installer un ensemble d'équipements de production d'électricité photovoltaïque, participant ainsi à la réalisation des centrales villageoises du Grésivaudan. L'électricité produite sera intégralement injectée dans le réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 1 OBJET

1-1 Désignation des biens mis à disposition

La COLLECTIVITE autorise le PRENEUR à occuper une partie de la couverture du pan sud de la toiture du bâtiment sis 127 impasse de Belledonne, 38410 Saint-Martin d'Uriage.

L'assiette foncière du bien mis à disposition est cadastrée AN 262. Le plan cadastral est joint en annexe.

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend ni la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété de la COLLECTIVITE et de sa responsabilité exclusive. Par contre les équipements, bordures d'étanchéité et réseaux nécessaires au fonctionnement de l'installation et installés par le PRENEUR sont la propriété du PRENEUR.

Les panneaux photovoltaïques occuperont une surface S de 412 m², sur le pan de couverture, décrit ci-dessus.

Cependant si, en dehors de la zone mise à disposition, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.) il est entendu que ces travaux sont à la charge du PRENEUR.

Par ailleurs, la présente convention inclut :

- La mise à disposition par la COLLECTIVITE d'un espace accueillant un coffret métallique au niveau de la façade du bâtiment de la Richardière situé 127 impasse de Belledonne, 38410 Saint Martin d'Uriage, destiné à héberger les onduleurs et compteurs de l'installation photovoltaïque ;
- Des servitudes décrites à l'ARTICLE 7

1-2 Objet de l'utilisation du patrimoine public

Le PRENEUR utilisera le patrimoine public à l'unique fin de concevoir, réaliser et exploiter une centrale photovoltaïque dont l'électricité sera injectée sur le réseau public d'électricité.

Le PRENEUR déclare et reconnaît avoir examiné les caractéristiques techniques du bâtiment et a estimé, sous sa responsabilité, que ledit bâtiment est apte à l'installation de la centrale et à la réalisation des travaux et aménagements de raccordement, sans dommage pour le bâtiment, pour ses occupants et, plus généralement, pour tout tiers.

1-3 Domanialité publique

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

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

Le PRENEUR est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation de l'équipement mis à disposition.

ARTICLE 2 DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature entre les deux parties et prendra fin 20 années consécutives et entières à compter du jour de la mise en service de la centrale photovoltaïque qui sera constatée par procès-verbal cosigné par les parties.

La mise en service désigne pour l'application de la présente, le raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau de distribution d'électricité par le gestionnaire de réseau de distribution.

ARTICLE 3 ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

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

- À la signature de la présente convention ;
- Lors de la réception de l'installation photovoltaïque ;
- À l'issue de la présente convention.

ARTICLE 4 OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

4.1 Engagements généraux des parties

LA COLLECTIVITE garantit la jouissance paisible des biens mis à disposition au PRENEUR

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

4.2 Engagements pour la réalisation des travaux

LA COLLECTIVITE

- s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au profit du PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque
- donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (ERDF, installateur, Consuel, etc.) ;
- coopère avec le PRENEUR lors des travaux et, notamment, pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété
- s'engage, dans le cas où elle souhaite que des travaux annexes soient réalisés en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque (désamiantage, isolation, etc.), à procurer une description détaillée des travaux au PRENEUR au moins 3 semaines avant la pose des panneaux photovoltaïques.

LE PRENEUR s'engage à :

- prendre la toiture dans l'état où elle se trouve le jour de l'état des lieux, sans pouvoir exiger de la COLLECTIVITE de remise en état ou de réparations pendant la durée de la convention,
- ne pas perturber l'usage du bâtiment lors des travaux d'installation photovoltaïque et à informer la COLLECTIVITE par tous moyens (fax, mail, appel téléphonique ...), au moins 10 jours ouvrés à l'avance de son passage ;
- prendre en compte les observations de la COLLECTIVITE concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque ;
- installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur ;
- respecter l'ensemble de la réglementation applicable, notamment en matière d'établissement recevant du public.

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

Lorsque des travaux préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'installation photovoltaïque doivent être réalisés en dehors de la zone mise à disposition (renforcement de charpente, élagage d'arbre, suppression d'obstacles, etc.), le PRENEUR et la COLLECTIVITE s'entendent sur les conditions de réalisation de ces travaux qui ne pourront être réalisés qu'après accord de la COLLECTIVITE.

4.3 Engagement lors de l'exploitation des installations

LA COLLECTIVITE

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

- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et, notamment, elle :
 - s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée de la convention ;
 - s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque ;
- laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ;
- avertit le PRENEUR par courrier écrit de toute intervention faite à proximité de la partie mise à disposition (intervention sur le pan de toiture opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours (ouvrés) auparavant
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éléments d'équipements présents sur la partie occupée notamment la couverture et l'étanchéité de la toiture sous l'installation à l'exception des points d'accrochage de la structure photovoltaïque. Le cas échéant, elle s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours auparavant. Elle ne peut intervenir sur la partie mise à disposition pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, la COLLECTIVITE s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement.

LE PRENEUR

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée de la convention,
- avertit la COLLECTIVITE au moins 10 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation. En cas d'absence de la COLLECTIVITE (impossibilité de la joindre, absente sur le site...), il convient de suivre la procédure adaptée au site concerné.
- ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;
- prend à sa charge l'entretien et l'étanchéité des points d'accroche de la structure photovoltaïque sur la toiture de la zone occupée.
- avise la COLLECTIVITE immédiatement de toutes dépréciations subies par l'équipement, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.
- ne fait aucune intervention pouvant apporter des modifications visuelles à l'installation sans accord préalable et écrit de la COLLECTIVITE.
- garantit la COLLECTIVITE contre tous les sinistres qui pourraient survenir pendant les travaux d'installation ou du fait de l'installation des panneaux et de leurs accessoires (défaut d'étanchéité...)

ARTICLE 5 INSTALLATION ET RACCORDEMENT DES EQUIPEMENTS

5.1. Descriptif des travaux

Le PRENEUR aura à sa charge les travaux :

- de fixation de la structure porteuse des panneaux photovoltaïques à la charpente de la toiture (dépose/repose des tuiles, litteanage... y compris toute sujétion),
- d'installation de la centrale photovoltaïque.

Tous les travaux devront être conformes aux Documents Techniques Unifiés (DTU) lorsque ceux-ci sont applicables.

5.2. Réalisation des travaux

- Modalités préalables

Un dossier technique devra être présenté par le PRENEUR à la COLLECTIVITE au moins un (1) mois avant le début de la réalisation des travaux par courrier, notamment, une déclaration préalable, un planning prévisionnel des travaux et un ou des plans particuliers de sécurité et de protection de la santé.

Le planning devra être confirmé par courrier au moins dix (10) jours avant le début des travaux. Le receveur accusera réception du courrier. Tout intervenant devra se conformer aux dispositions relatives à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé lors des opérations de bâtiment ou de génie civil.

Le PRENEUR devra faire son affaire des Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) avant tout commencement de travaux.

Préalablement au démarrage des travaux, le projet devra être validé par la COLLECTIVITE.

- Modifications

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux occupés aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement écrit de la collectivité. Les travaux qui seraient autorisés par cette dernière seraient exécutés aux frais exclusifs du PRENEUR, sous sa surveillance et sous le contrôle de la COLLECTIVITE.

- Mesures de sécurité

S'il y a nécessité d'exécuter des travaux en site occupé, le PRENEUR devra prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des usagers du site et s'adapter aux contraintes de fonctionnement de celui-ci.

L'organisation des travaux devra donc être adaptée à ce contexte (horaire des travaux, acheminement des matériaux, bruit, sécurité, etc.).

- Exécution des travaux

La COLLECTIVITE autorise expressément le PRENEUR à procéder à ces installations et travaux dans le respect des règles de l'Art.

Il devra respecter le dossier technique prévisionnel comportant les conditions et les modalités de mise en œuvre de l'installation ainsi que le calendrier prévisible des opérations.

5.3. Remise en état et réception de chantier

Aussitôt après l'achèvement des travaux, Le PRENEUR devra veiller à ce que tous les décombres, terres, dépôts de matériaux, gravats qui encombreraient le Domaine public et/ou privés soient enlevés.

Une réception de chantier devra être réalisée en présence des différents partenaires et suite au passage du bureau de contrôle pour les ERP.

Dans le cas d'un ERP, le rapport de l'organisme de contrôle portera notamment sur les points suivants :

- conformité de l'installation ainsi que son fonctionnement,
- capacité des équipements prévus,
- résistance à la charge et à la prise au vent.

Lors de la remise des installations, le PRENEUR remettra le dossier des ouvrages exécutés sous forme de documents papier et de fichiers numériques. Seront compilés dans le dossier les éléments relatifs à la structure porteuse, à l'installation photovoltaïque (production et transformation du courant) et aux travaux de raccordement au réseau public de distribution électrique.

ARTICLE 6 INTERVENTIONS DE LA COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE peut apporter au domaine public toutes les modifications temporaires nécessaires, sans que le PRENEUR puisse s'y opposer, notamment en cas d'opérations de sécurité ou de préservation du patrimoine.

La COLLECTIVITE et le PRENEUR se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle sur l'exploitation.

Dès lors que l'intervention de la COLLECTIVITE a pour effet de suspendre l'exploitation au-delà d'une période de 7 Jours de suspension d'exploitation à compter de la date notifiée, période de 7 jours comptabilisée pour chaque année d'exploitation, la seule indemnité à laquelle le preneur aura droit est une indemnité de compensation de perte de recettes à partir du 8^{ème} jour. Cette indemnité sera calculée sur la base du nombre réel de jours de perte d'exploitation. Chaque jour de perte sera valorisé en prenant comme base la production journalière moyenne du

même mois de l'année précédente, le prix de vente de la production retenu étant le prix en vigueur au jour de cette perte d'exploitation.

ARTICLE 7 SERVITUDES

La COLLECTIVITE accorde au PRENEUR une servitude pour :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque,
- le passage des câbles, éventuellement en tranchée, entre l'onduleur et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs,
- la pose des compteurs de production et de non consommation,
- la circulation et l'accès aux zones mises à disposition par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

ARTICLE 8 RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à contracter sur toute la durée de la convention :

- une assurance multirisques,
- une assurance responsabilité civile,

de façon à couvrir les risques en matière de vol, catastrophe naturelle, défaut d'étanchéité, dommages aux tiers, etc.

Le PRENEUR justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition de la COLLECTIVITE.

Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

La COLLECTIVITE s'engage à avoir contracté une assurance garantissant le bâtiment (hors panneaux photovoltaïques) contre les risques aléatoires assurables (risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégâts des eaux, tempête, catastrophe naturelle, etc.). Elle s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée de la convention. Elle s'engage également à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques.

ARTICLE 9 AUTORISATION ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, Attestation de Consuel, etc.).

ARTICLE 10 IMPOTS ET TAXES

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

ARTICLE 11 REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, la COLLECTIVITE reçoit une redevance d'occupation, proportionnelle à la surface S de capteurs photovoltaïques installés. Cette redevance est versée sous la forme numéraire d'un loyer: son montant est fixé à 2 € par an et par m² de la surface S de panneaux photovoltaïques, valable à partir de la date de début de chantier et sur toute la durée de la convention. Cette redevance sera versée dans le mois suivant le début de chantier, puis chaque premier janvier. Le premier et dernier versements seront réalisés au prorata temporis, sur une base annuelle de 365 jours.

Révision de la redevance

A partir de la troisième année, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'obligation d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date de facturation du bail. A ce jour cette évolution est basée sur le coefficient défini ci-après :

Le coefficient L est calculé comme suit :

$$L = 0,8 + 0,15 (\text{ICTrev-TS}/\text{ICTrev-TSo}) + 0,05 (\text{FMOABE0000}/\text{MOABE0000o}),$$

ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français, ensemble de l'industrie, A10 BE, prix départ usine ;

ICTrev-TSo et **FM0ABE0000o** sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.)

ARTICLE 12 RESILIATION

12-1 Résiliation pour motif d'intérêt général

La COLLECTIVITE peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier la présente convention unilatéralement dans les conditions définies ci-après.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de préavis de 6 mois à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception. La COLLECTIVITE devra alors verser au PRENEUR une indemnité couvrant le préjudice direct de l'éviction anticipée. Cette indemnité de résiliation est définie dans le paragraphe 12.5 ci-après.

12-2 Résiliation pour l'inexécution des clauses et conditions

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

La présente convention peut être résiliée à l'initiative du PRENEUR en cas de non respect des clauses et conditions de la présente convention par la COLLECTIVITE. Dans cas, la COLLECTIVITE devra s'acquitter des indemnités de résiliation définies dans le paragraphe 12.5 ci-après.

12-3 Résiliation en cas de sinistre

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le PRENEUR pourra choisir de poursuivre ou résilier la convention, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre.

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

12-4 Devenir de l'installation photovoltaïque en cas de résiliation anticipée

En cas de résiliation pour les motifs énoncés ci-dessus, la COLLECTIVITE pourra :

- soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment,
- soit décider de démanteler l'installation auquel cas elle s'acquittera du coût de démantèlement et de remise en état de son toit,

12-5 Indemnités de résiliation

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

La part non amortie est calculée suivant les règles comptables. Si l'investissement initial a eu lieu de façon groupée avec l'ensemble des autres installations photovoltaïques de la Centrale Villageoise, il sera évalué au prorata de la puissance installée.

Le manque à gagner pour le PRENEUR sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir entre la date de résiliation de la convention et la fin du contrat d'achat que le PRENEUR et l'opérateur de rachat d'électricité ont contractualisé.

ARTICLE 13 CESSION / LIQUIDATION DU PRENEUR

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

Le PRENEUR ne pourra céder les droits conférés par la convention d'occupation que sous les conditions suivantes :

- si le repreneur est une autre société locale porteuse de projets de centrale villageoise ou une autre société respectant le mode de gouvernance et de participation citoyenne défendues dans la démarche des centrales villageoises.
- après accord de la COLLECTIVITE suite à une demande de cession adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de liquidation du preneur, à défaut de trouver une solution respectant les conditions énoncées ci-dessus dans cet article, la COLLECTIVITE récupère de plein droit l'installation en pleine propriété ainsi que les contrats s'y rapportant.

ARTICLE 14 EXPIRATION DE LA CONVENTION

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

- de renégocier et renouveler la convention pour une durée qui sera déterminée entre les deux parties,
- de récupérer en pleine propriété la centrale photovoltaïque.

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

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

ARTICLE 15 MODIFICATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 16 RECOURS CONTENTIEUX

Tout recours contentieux relève du Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à Saint Martin d'Uriage, en 2 exemplaires, le

Pour la SAS Centrales Villageoises du Grésivaudan

Le Président Olivier DOUCET

Pour la commune de Saint-Martin d'Uriage

M. Le Maire

Gérald Giraud

ANNEXE : Extrait du plan cadastral et photo

- 1- Extrait du plan cadastral
- 2- Photomontage pan de toiture et centrale photovoltaïque

