Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE DE GARDANNE SITUE SUR LE SITE DU PUITS MORANDAT EN VUE DE L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'UN RESEAU D'ENERGIE GEOTHERMIQUE INNOVANT

ENTRE :

La **Commune de Gardanne**, sise Hôtel de ville – cours de la République – 13120 Gardanne et représentée par ..Luc Remo Yvelise.. agissant en vertu d'une délibération en date du ..22 février 2018.. ,

Ci-après dénommé « La Commune » ou « Le Propriétaire »,

ET

La Société par Actions Simplifiées (SAS) Energie Solidaire, immatriculée au RCS de Aix en Provence sous le numéro 834 418 758 dont le siège est situé C/O SEMAG – Puits Morandat – 1480 Avenue d'Arménie – 13120 Gardanne représentée par Nicolas FORTUIT en sa qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommé « La Société » ou « l'Occupant »,

La Commune et la Société sont collectivement dénommés « les Parties » et individuellement dénommés « une Partie »,

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT.

Depuis 2016, sous l'impulsion de la Commune de Gardanne et par l'intermédiaire de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Gardanne (SEMAG), le site du Puits Yvon Morandat est engagé dans une phase de transformation intense, avec la mise en œuvre de plusieurs chantiers: mutation économique, innovation énergétique et développement de la culture scientifique. Le puits Y. Morandat devient ainsi un Pôle économique, culturel et énergétique de référence, véritable écosystème d'innovations et de diffusion de la culture scientifique, soucieux de s'inscrire dans une économie sociale et solidaire.

Le Pôle Yvon Morandat, d'ores et déjà labellisé Quartier Durable Méditerranéen niveau Or en phase Conception, a l'ambition de devenir le premier pôle d'activité en France labellisé Ecoquartier. De plus, le Pôle s'inscrit dans la politique volontariste de la commune de devenir Territoire à Energie Positive à l'horizon 2020.

Dans le cadre de l'aménagement dudit Pôle, la Commue de Gardanne a confié à la SEMAG, au titre de la concession d'aménagement qui lui a été attribuée le 20 octobre 2008, la charge d'étudier la possibilité de réaliser un réseau géothermique à partir des eaux contenues dans le puits Yvon Morandat dans le but de répondre aux besoins en chauffage et en rafraichissement des bâtiments implantés sur le Pôle.

L'utilisation d'un puits de mine ennoyé comme réservoir thermique constitue une innovation technique dont le développement, bien qu'encore en phase expérimentale, participe aux actions de la ville de Gardanne en termes d'économie circulaire en circuits courts, de valorisation du patrimoine et de valorisation de ressources naturelles et renouvelables.

Dans ce contexte la SEMAG a examiné avec le Bureau d'Etudes Géologiques et Minières (BRGM), sous l'égide d'un comité de pilotage élargi, les possibilités techniques d'utilisation du puits sur le principe de la géothermie, ceci afin de desservir les bâtiments du parc d'activités. Les études de faisabilité en coûts globaux ont permis de mettre en avant une solution techniquement innovante et économiquement réalisable.

Pour la création de ce réseau d'énergie innovant privé, la SEMAG a créé une filiale dénommée SAS Energie Solidaire ayant pour objet le développement, le financement et l'exploitation de projets d'énergies renouvelables et de récupération.

Cette société filiale est constituée de la SEMAG, actionnaire majoritaire à hauteur de 76% et d'un co-investisseur spécialisé dans l'exploitation des réseaux de chaleur et des énergies renouvelables, la société DALKIA, dont la sélection s'est faite à l'issue d'une mise en concurrence initiée par la SEMAG. Ce montage est également exemplaire dans la mesure où ce projet, financé en totalité par des fonds privés et diverses subventions dont celles de l'ADEME auxquelles peuvent prétendre les projets de développement d'énergie renouvelable, consiste dans le déploiement d'un réseau privé dans lequel les collectivités maîtriseront la gouvernance de l'opérateur. Ainsi, le projet initié et porté par la collectivité sera mis en œuvre par une entité privée sur laquelle la Commune exerce un contrôle étroit.

Ce réseau d'énergie sera innovant sur bien des aspects. Il sera conçu pour s'adapter au profil de chaque utilisateur et ainsi récupérer les énergies fatales que les industriels pourraient mettre à disposition. L'installation permettra de foisonner et de mutualiser les besoins énergétiques entre les bâtiments et de procéder à des échanges énergétiques transactionnels type « blockchain ». Grâce à cette utilisation d'un puits de mine en stockage thermique et à la conception générale de l'installation permettant une solidarité énergétique entre lots, le bilan EnR du projet sera de près de 80%.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

Des panneaux photovoltaïques en autoconsommation permettront de couvrir un tiers des besoins électriques de l'installation de chauffage et de climatisation du Pôle. A ce démonstrateur seront couplés des panneaux solaires hybrides ainsi que des installations de stockage électrochimique, assurées par la valorisation de batteries automobiles de récupération. Différents stockages thermiques seront positionnés sur le réseau et seront gérés pas un pilotage intelligent qui permettra d'optimiser le fonctionnement du réseau : limitation et contrôle de la sollicitation du puits, augmentation de l'autosuffisance et donc de l'effacement électrique, etc. Le réseau a d'ores et déjà été labellisé « Flexgrid » par Capénergie et la Région Sud Provence- Alpes-Côte d'Azur.

Un parcours pédagogique sera crée en lien avec le déploiement du réseau et permettra de valoriser le projet tout en le positionnant dans le contexte minier historique du site. Il s'agira de créer sur le site une véritable «maison de la géothermie et de l'énergie». Le point du départ du parcours sera bien évidemment le chevalement. La suite du parcours se fera dans la salle pédagogique qui sera situé au cœur même de l'installation, c'est à dire dans le bâtiment accueillant à la fois l'arrivée de la boucle géothermique, l'échangeur principal, les départs du réseau primaire ainsi qu'une des stations de production. Ce parcours pédagogique permettra de retracer l'historique du site : de l'histoire de la mine à la reconversion en projet emblématique de synergie énergétique et de réappropriation de ressources locales. Doté d'outils de communication nouvelle génération, la salle sera équipée d'écrans présentant l'histoire du site et le fonctionnement de l'installation mise en place. De plus, ce bâtiment disposera d'un poste de contrôle qui permettra la visualisation en direct des échanges avec le puits, des comportements des sous-stations, etc. Ce parcours pédagogique préfigurera le Puits de Sciences, future cité des sciences de la Métropole Aix Marseille Provence à destination de tous les publics.

La mise en œuvre du projet et le déploiement du réseau par la Société nécessite :
- l'installation de colonnes de pompage et de réinjection dans le puits,
- la création d'une sous-station géothermique centralisée,
- la création de sous-stations de distribution décentralisées,
- la création de réseaux enterrés et de réseaux cheminant en vide sanitaire et galerie technique,
- l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des ouvrages existants lesquels relèvent du domaine privé de la Commune de Gardanne.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

En conséquence, la Société a sollicité la Commune de Gardanne afin qu'il lui soit octroyé un droit d'occupation d'une partie des ouvrages appartenant au domaine privé de la Commune afin d'y installer et d'y exploiter les installations nécessaires à la mise en place du réseau d'énergie décrit précédemment et de l'éventuelle mise en lumière du chevalement.

Plus précisément, la Société sollicite le droit :

- D'occuper le puits de mine et sa trémie afin d'y implanter les colonnes de pompage et de réinjection nécessaires au fonctionnement de l'installation, ainsi que tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du réseau ;
- De déplacer et de repositionner dans le cadre des travaux de construction et d'exploitation/maintenance les équipements patrimoniaux du site (cage du puits, mobilier du bâtiment du mineurs, …)
- D'occuper le bâtiment de la chaufferie pour y installer la sous-station géothermique, une sous-station de production, le poste de contrôle du réseau et la « maison de la géothermie et de l'énergie », ainsi que tout autre équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau ;
- D'utiliser et d'intervenir (modifier voire supprimer le cas échéant) sur les équipements existants de production de chaud et de froid (notamment chaudière électrique, groupe froid Cristopia) ainsi que les réseaux de distribution existants afin de les coupler à l'installation ;
- D'accéder aux vides sanitaires des bâtiments existants et aux galeries techniques, d'y installer les réseaux de distribution (y compris réseaux d'alimentation électriques et/ou télécom) et d'intervenir sur tout ou partie des réseaux de distribution existants ;
- D'occuper et d'exploiter les toitures des bâtiments existants (bâtiment des mineurs et bâtiment de la chaufferie) afin d'y installer des panneaux photovoltaïques ;
- De déployer des réseaux enterrés (y compris réseaux d'alimentation électriques et/ou télécom) qui permettront de raccorder la sous-station géothermique aux sous-stations de production décentralisées puis aux différents bâtiments du site ;
- De bâtir des sous-station de production décentralisées sur le site ;
- D'utiliser un des fourreaux télécom qui seront mis en place dans le cadre des travaux d'aménagement du Pôle ainsi que les chambres de tirage associées ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

Sommaire

CHAPITRE I – CLAUSES GENERALES **6**
Article 1. DEFINITIONS **6**
Article 2. Objet de la présente convention **7**
Article 3. Description des lieux faisant l'objet du droit d'occupation **7**
Article 4. Durée du droit d'occupation, entrée en vigueur, renouvellement **7**
Article 5. Destination des Ouvrages **8**
Article 6. Etat des lieux – entrée en jouissance **8**
Article 7. Cession **8**
Article 8. Modifications affectant la personne morale du titulaire du droit d'occupation **9**
Article 9. Modifications affectant lE RECLASSEMENT DES OUVRAGES OU LEUR PROPRIETE **9**
Chapitre II – Conditions d'Exploitation des Ouvrages **10**
Article 10. Réalisation des travaux **10**
10.1. Description des installations autorisées 10
10.2. Conditions de réalisation des installations 10
Article 11. Entretien et maintenance des Ouvrages et équipements **10**
11.1. Entretien des equipements réalisés par l'Occupant 11
11.2. Responsabilité de l'Occupant 11
11.3. Obligations de la commune 12
Article 12. Assurances **12**
Article 13. Règlementation **12**
Chapitre III – Conditions financières **13**
Article 14. Redevance **13**
Article 15. Impôts et taxes **13**
Chapitre IV – Sanctions – Expiration de la convention **14**
Article 16. Résiliation **14**
16.1. Résiliation à l'initiative de la Commune 14
16.2. Résiliation à l'initiative de l'Occupant 15
16.3. Sort des biens en cas de résiliation 15
Article 17. Non renouvellement de la Convention **16**
Article 18. Litiges **16**
ANNEXE 1 : Plan des différentes emprises des Ouvrages **17**
ANNEXE 2 : ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE DES INSTALLATIONS **18**
ANNEXE 3 : Plan de recollement des installations réalisées **19**

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

CHAPITRE I – CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Dans la Convention, ses annexes, et toutes ses autres pièces constitutives, les termes suivants ont la signification indiquée ci-dessous, qu'ils soient employés à la forme du singulier ou du pluriel, sauf si le contexte indique explicitement une autre signification.

Convention : désigne le présent contrat et ses annexes ;

Date d'Entrée en Jouissance : désigne la date à compter de laquelle l'Occupant prend possession effective des Ouvrages et partie d'Ouvrage ;

Commune : désigne la Commune de Gardanne, Propriétaire des Ouvrages et du terrain d'assiette ;

Local Chaufferie : désigne le bâtiment de la chaufferie ainsi que l'ensemble des installations existantes de chauffage et climatisation (chaudière, groupe froid,…) et de distribution associée (canalisations, vannes, …) cheminant dans le bâtiment de la chaufferie, dans les vides sanitaires des bâtiments existants et autres galeries techniques ;

Occupant : désigne La Société ou, de façon transitoire et pour des procédures qui auraient déjà été lancées avant la création de la SAS Energie Solidaire et pour son compte, son actionnaire principal : la SA SEMAG ;

Ouvrages : désigne l'ensemble des bâtiments, parties de bâtiment et équipements nécessaires à l'exploitation du réseau d'énergie réalisé par l'Occupant dans le cadre de la présente Convention ;

Parties : désigne la Société et la Commune ou si la notion est employée au singulier, la Société ou la Commune ;

Redevance : désigne le montant à payer chaque semestre par l'Occupant en contrepartie de l'occupation des Ouvrages ou partie d'Ouvrage ;

Société : désigne l'Occupant ;

Travaux : désignent les travaux susceptibles d'être réalisés par l'Occupant dans le cadre de la présente Convention ;

Usagers : désignent les visiteurs et le personnel des Ouvrages.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ARTICLE 2. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente Convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles la Commune consent à la Société, pour une durée déterminée, un droit d'occupation privatif sur les Ouvrages et parties d'Ouvrage relevant de son domaine privé.

La présente Convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine privé. En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit à l'issue de la Convention.

L'Occupant ne pourra pas non plus se prévaloir de la législation sur les baux commerciaux telle que fixée aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce.

ARTICLE 3. DESCRIPTION DES LIEUX FAISANT L'OBJET DU DROIT D'OCCUPATION

La Commune met à la disposition de la Société, pour toute la durée de la présente convention, les Ouvrages et parties d'Ouvrages définis ci-après :

- Le puits de mine et sa trémie (étant précisé que le chevalement n'est pas compris dans ces ouvrages), dont l'emprise est situé sur la parcelle cadastrée CK 103 ;
- Le Local Chaufferie situé sur la parcelle CK103 ;
- Les toitures des bâtiments des mineurs et du Local Chaufferie érigés sur la parcelle cadastrée CK 103 et nécessaires au déploiements des installations photovoltaïques assurant l'autoconsommation de l'installation ; Ainsi, que les toitures des autres bâtiments existants situés sur la parcelle CK 103 qui seraient nécessaires au déploiement de l'installation photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation du réseau d'énergie. En tout état de cause, l'ensemble des toitures occupées par l'installation photovoltaïque seront identifiées dans les plans de recollement qui seront annexés à la présente.
- Les vides sanitaires et galeries techniques des bâtiments érigés sur les parcelles CK 102, CL 395 et CK 103 ;
- Un fourreau télécom et les chambres de tirage associées, qui seront déployés sur la parcelle cadastrée CK 109 ;
- Des tronçons des terrains des parcelles CK 103, CK 109, CK 102 et CL 395, dont l'emprise correspondra à celle des réseaux enterrés ou des sous-stations de production décentralisées ;

Un plan mentionnant les différentes emprises visées *supra* est joint en Annexe 1 à la Convention.

ARTICLE 4. DUREE DU DROIT D'OCCUPATION, ENTREE EN VIGUEUR, RENOUVELLEMENT

Le droit d'occupation faisant l'objet de la présente Convention est consenti pour une durée correspondant à quarante (40) années, durée correspondant à l'amortissement des installations de la Société, mises en œuvre dans le cadre du développement de ce projet d'intérêt général au caractère expérimental et pour lequel l'Occupant est dans une démarche d'amélioration continue dans le but de renforcer l'aspect démonstrateur du réseau tout en assumant les investissements complémentaires éventuellement nécessaires, et tenant compte des aléas et des risques liés à la mise en œuvre d'un tel démonstrateur, que l'Occupant assume seul.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

La présente Convention entre en vigueur à sa date de notification par la Commune à la Société.
Elle sera tacitement reconductible pour la même durée à l'issue des quarante années visées *supra*.

Les Parties conviennent de se réunir vingt-quatre (24) mois avant cette date afin de discuter de l'éventuelle reconduction de la présente Convention.

ARTICLE 5. DESTINATION DES OUVRAGES

L'ensemble des Ouvrages objet de la présente Convention relève du domaine privé de la Commune.

L'Occupant n'est en droit d'occuper, à titre privatif, que les seules emprises limitativement énumérées à l'article 3 sous réserve des précisions exposées au Chapitre II.

Le droit d'occupation accordé à l'Occupant est limité à la seule mise en œuvre des installations de production et de distribution du réseau d'énergie privé.

L'Occupant ne pourra en aucun cas exercer, dans le cadre des emprises qui lui sont accordées, une activité qui ne serait pas liée à cette affectation sauf autorisation expresse de la Commune.

L'Occupant est tenu d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition. Sous réserve des stipulations de la présente Convention, il s'interdit en conséquence de sous-occuper le ou les Ouvrages ou partie d'Ouvrage mis à sa disposition, sauf accord exprès de la Commune.

ARTICLE 6. ETAT DES LIEUX – ENTREE EN JOUISSANCE

6.1. Les Ouvrages ou partie d'Ouvrage mis à disposition de l'Occupant par la Commune dans le cadre de la présente Convention, feront l'objet d'un état des lieux (état des lieux visuel et photographique) contradictoire qui sera annexé en annexe 2.

L'Occupant prendra les Ouvrages ou partie d'Ouvrage et l'ensemble des équipements le composant dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune réclamation, ni recours contre qui que ce soit, ni former aucun recours contre la Commune pour quelque cause que ce soit.

6.2. La date de signature de l'état des lieux contradictoire par les Parties vaut Date d'Entrée en Jouissance de l'Occupant.

A cette date, l'Occupant dispose de la jouissance des emprises visées à l'article 3 et est libre d'y exercer les prérogatives et obligations définies dans le cadre de la présente Convention.

ARTICLE 7. CESSION

La présente convention ne peut être cédée à un tiers qu'après agrément de la Commune.

En cas d'agrément délivré par la Commune, le cessionnaire sera entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la présente Convention d'occupation.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ARTICLE 8. MODIFICATIONS AFFECTANT LA PERSONNE MORALE DU TITULAIRE DU DROIT D'OCCUPATION

La Société s'engage, dans un délai de trente jours calendaires à compter de leur opposabilité aux tiers ou de leur prise d'effet, à communiquer à la Commune toutes modifications intervenues dans sa forme sociale, ses statuts ou la composition de son capital social ayant pour conséquence de remettre en cause l'activité décrire ci-avant ou la gouvernance de la société.

ARTICLE 9. MODIFICATIONS AFFECTANT LE RECLASSEMENT DES OUVRAGES OU LEUR PROPRIETE

L'éventuelle incorporation de tout ou partie des Ouvrages dans le domaine public ne pourra remettre en cause ou modifier les termes de la présente Convention. La convention continuera donc à s'appliquer jusqu'à son terme, y compris les éventuelles reconductions.

De même, toutes ventes, locations ou cessions intervenant sur les Ouvrages, qu'elles soient totales ou partielles, entraîneront un transfert de tout ou partie des engagements et responsabilités incombant à la Commune au titre de la présente Convention.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

CHAPITRE II – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES OUVRAGES

ARTICLE 10. REALISATION DES TRAVAUX

10.1. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS AUTORISEES

La présente Convention est conclue avec l'Occupant en vue de lui permettre de réaliser l'ensemble des équipements nécessaires à la mise en œuvre et l'exploitation du réseau d'énergie privé géothermique sur le Pôle Yvon Morandat.

A cet effet, l'Occupant est autorisé à réaliser, sur les emprises définies à l'article 3, l'ensemble des travaux permettant une telle exploitation et notamment :

- La création de colonnes de pompage et de réinjection dans le puits de mine ;
- La création de sous-stations géothermique et de production centralisées dans le Local Chaufferie et décentralisées sur le reste du site ;
- Le couplage des installations existantes du Local Chaufferie avec les installations du réseau d'énergie privé créées ;
- Le déploiement du réseau d'énergie privé géothermique dans les vides sanitaires des Ouvrages, et les galeries techniques ainsi que le déploiement de réseaux enterrés dans le sol ;
- Le déploiement d'un réseau télécom dans les infrastructures télécom qui seront créées sur le site ;
- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures ;

10.2. CONDITIONS DE REALISATION DES INSTALLATIONS

10.2.1. La Société dispose d'un libre accès au site et aux Ouvrages concernés et s'engage à limiter l'impact des travaux sur les usagers du site et à garantir la sécurité de ses zones de travaux.

Une réunion préalable sera organisée afin d'expliciter la nature des travaux réalisés et de présenter le planning des travaux à la Commune.

10.2.2. La Commune peut solliciter, préalablement au début des travaux ou en cours d'exécution de ceux-ci, toute information complémentaire qu'elle jugerait utile et prescrire toute mesure qui lui semblerait nécessaire à la préservation de son domaine ou à la sécurité des Usagers.

L'Occupant est tenu de déférer à toute demande dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa réception.

10.2.3. A l'issue des travaux, l'Occupant communiquera à la Commune les plans de recollement des ouvrages réalisés y compris les panneaux photovoltaïques qui seront uniquement dédiées à l'autoconsommation de l'installation mise en œuvre, qui seront alors annexés à la présente Convention aux fins de compléter et préciser le plan joint en Annexe 1. Les travaux étant réalisés par phases, les plans de recollement seront annexés (Annexe 3) au fur et à mesure de la réception de chaque phase.

ARTICLE 11. ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

11.1. ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS REALISES PAR L'OCCUPANT

11.1.1. L'Occupant s'engage, pendant toute la durée de la présente convention, à entretenir et maintenir l'ensemble des Ouvrages ou parties d'Ouvrages visées à l'article 3 et qu'il occupera ainsi que les équipements qu'il aura réalisés en parfait état de propreté et de fonctionnement.

La maintenance des emprises par l'Occupant se limite cependant au nettoyage et aux petites réparations telles que définies par les niveaux 1 et 2 de la norme FD X60-000 et en dernier ressort, à titre éminemment supplétif et subsidiaire, aux principes dont s'inspirent les articles 1719 à 1721 du Code civil.

Concernant les toitures sur lesquelles l'Occupant aura déployé des centrales photovoltaïques, l'Occupant s'engage à assurer la maintenance et l'entretien de ces dernières ainsi qu'à garantir leur étanchéité pendant toute la durée de la Convention.

Concernant le cas particulier des menuiseries extérieures du Local Chaufferie, l'Occupant aura à sa charge d'en assurer l'entretien.

L'Occupant est tenu de procéder à la maintenance et à l'entretien complet de l'ensemble des équipements qu'il aura réalisés sur les Ouvrages.

11.1.2. Dans l'hypothèse où, en application du présent article, des travaux incombant à une Partie à la présente convention ne seraient pas réalisés et que la non-réalisation impacterait le fonctionnement des Ouvrages ou des équipements réalisés par l'Occupant, l'autre Partie pourra y procéder d'office après mise en demeure demeurée infructueuse au terme d'un délai de trente jours.

Les dépenses ainsi exposées sont remboursées par la Partie défaillante dans le délai de trente jours à compter de l'achèvement des travaux.

11.1.3. Concernant le Local Chaufferie, l'Occupant sera seul à disposer d'un droit d'accès. La Commune pourra pénétrer dans le Local après information préalable de l'Occupant .

11.2. RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

L'Occupant est personnellement responsable vis-à-vis de la Commune, des Usagers et des tiers des conséquences dommageables résultant de l'exercice de son activité, du défaut d'entretien des emprises et équipements réalisés ou de la réalisation des travaux dont il a la charge.

Il fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que la Commune puisse être inquiétée ou sa responsabilité recherchée, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage liés à l'exploitation de ses activités.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

11.3. OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune s'engage à garantir à l'Occupant l'accès complet aux emprises objet de la présente Convention.

La Commune s'engage également à permettre à l'Occupant, sous réserve de considérations liées à la protection de son patrimoine ou à la sécurité des Usagers, un droit d'accès aux parties de l'Ouvrage non visées dans la présente Convention mais nécessaire à la mise en œuvre et l'exploitation du réseau d'énergie privé.

ARTICLE 12. ASSURANCES

L'Occupant s'engage à souscrire dans les six (6) mois de la date de signature de la présente Convention, et à en justifier sans délai auprès de la Commune sur simple demande de celle-ci, une ou plusieurs polices d'assurances auprès de compagnies notoirement solvables, ayant pour objet de garantir les responsabilités susceptibles de lui incomber au regard des obligations mises à sa charge en application des stipulations de la présente Convention à raison :

- des dommages de toute nature causés aux Ouvrages en raison de son activité ;
- des dommages causés aux tiers en raison de son activité ;
- des dommages causés aux Usagers des Ouvrages en raison de activité.

ARTICLE 13. REGLEMENTATION

Pour la mise en œuvre de son droit d'occupation privatif, l'Occupant devra recueillir toutes autorisations, administratives ou autres, nécessaires à l'exploitation de son activité.

De la même façon, l'Occupant s'engage à exploiter son activité dans le respect de la règlementation applicable.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

CHAPITRE III – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 14. REDEVANCE

Compte tenu du montage retenu pour la réalisation du projet du réseau d'énergie et au vu des investissements privés en jeu, il est convenu entre les parties que les l'occupation privative des Ouvrages et parties d'Ouvrages visées à l'article 3 est réalisée à titre gratuit pour toute la durée de la Convention.

Il est à rappeler qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général au caractère totalement expérimental et pour lequel l'OCCUPANT est dans une démarche d'amélioration continue dans le but de renforcer l'aspect démonstrateur du réseau tout en en assumant les investissements complémentaires éventuellement nécessaires, et tenant compte des aléas et des risques liés à la mise en œuvre d'un tel démonstrateur, que l'Occupant assume seul.

ARTICLE 15. IMPOTS ET TAXES

L'Occupant déclare faire son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et charges afférents à l'occupation et l'exploitation des emprises, à l'exception de la taxe foncière sur les Ouvrages qui sera supportée directement par la Commune.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

CHAPITRE IV – SANCTIONS – EXPIRATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 16. RESILIATION

16.1. RESILIATION A L'INITIATIVE DE LA COMMUNE

16.1.1. MOTIFS DE RESILIATION

La Commune peut résilier la Convention :

- pour tous motifs d'intérêt général ;
- lorsqu'un cas de force majeure empêche l'une ou l'autre des Parties d'exécuter normalement ses obligations pendant une période d'au moins douze (12) mois consécutifs ;
- en cas de manquement grave ou répété de l'Occupant à ses obligations contractuelles après mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un mois et sous réserve du respect d'un préavis de six (6) mois.

16.1.2. INDEMNITE DE RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL OU DE FORCE MAJEURE

Lorsque la résiliation est prononcée pour un motif d'intérêt général ou dans un cas de force majeure, la Commune verse à l'Occupant une indemnité de résiliation correspondant :

- à la valeur non amortie des ouvrages et équipements réalisés ou acquis par l'Occupant en exécution de la présente Convention ;
- au manque à gagner de l'Occupant. Ce manque à gagner est fixé à 5% du chiffre d'affaire de l'Occupant relatif à l'exploitation du réseau objet de la présente Convention, pour les années restant à courir sur la base du chiffre d'affaire de l'année n-1
- aux éventuels frais de dépose des installations et de remise en état des Ouvrages.

Cette indemnité de résiliation pour motif d'intérêt général ou de force majeure est exclusive du versement de toute autre indemnité.

16.1.3. INDEMNITE DE RESILIATION POUR MOTIF DE MANQUEMENT GRAVE DE L'OCCUPANT

Lorsque la résiliation est prononcée pour manquement grave de l'occupant, celui-ci ne perçoit aucune indemnité.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

16.2. RESILIATION A L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

16.2.1. MOTIFS DE RESILIATION

L'Occupant peut résilier la convention :

- en cas de manquement grave de la Commune à ses obligations, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois et sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois ;
- pour tous motifs d'opportunité, moyennant un préavis de douze (12) mois ;
- lorsqu'un cas de force majeure empêche l'une ou l'autre des Parties d'exécuter normalement ses obligations pendant une période d'au moins six (6) mois consécutifs.

16.2.2. INDEMNITE DE RESILIATION POUR MOTIF DE MANQUEMENT GRAVE DE LA COMMUNE A SES OBLIGATIONS

Lorsque la résiliation est prononcée pour manquement grave de la Commune, cette dernière verse à l'Occupant une indemnité de résiliation correspondant :

- à la valeur non amortie des ouvrages et équipements réalisés ou acquis par l'Occupant en exécution de la présente Convention ;
- au manque à gagner de l'Occupant. Ce manque à gagner est fixé à 5% du chiffre d'affaires de l'Occupant relatif à l'exploitation du réseau objet de la présente Convention, pour les années restant à courir sur la base du chiffre d'affaire de l'année n-1
- aux éventuels frais de dépose des installations et de remise en état des Ouvrages

Cette indemnité de résiliation est exclusive du versement de toute autre indemnité.

16.2.3. INDEMNITE DE RESILIATION POUR TOUT MOTIF D'OPPORTUNITE

Lorsque la résiliation est prononcée pour un motif d'opportunité à l'initiative de l'Occupant, celui-ci ne perçoit aucune indemnité.

16.3. SORT DES BIENS EN CAS DE RESILIATION

Les travaux, biens, installations et équipements réalisés par l'Occupant qui seraient incorporés ou attachés à perpétuelle demeure à la structure des Ouvrages et qui en seraient indissociables entrent dans le patrimoine de la Commune.

Sauf cas de résiliation anticipée, ces biens reviennent à la Commune à titre gratuit.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ARTICLE 17. NON RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

S'agissant d'un projet d'intérêt général au caractère expérimental, la Commune s'engage à rechercher les solutions permettant la poursuite de l'exploitation du réseau d'énergie par l'Occupant au-delà du délai initial de la convention, celle-ci étant tacitement reconductible. Toutefois, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, de quelque nature qu'elle soit dans le cas où la Commune déciderait de ne pas renouveler la présente Convention.

L'Occupant ne pourra à ce titre en aucun cas solliciter une indemnisation résultant de la perte d'un potentiel fonds de commerce quand bien même celui-ci serait constitué.

En cas de non-renouvellement, le sort des biens est réglé dans les conditions définies à l'article 16.3 de la présente Convention.

ARTICLE 18. LITIGES

Les Parties cocontractantes conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de la présente convention.

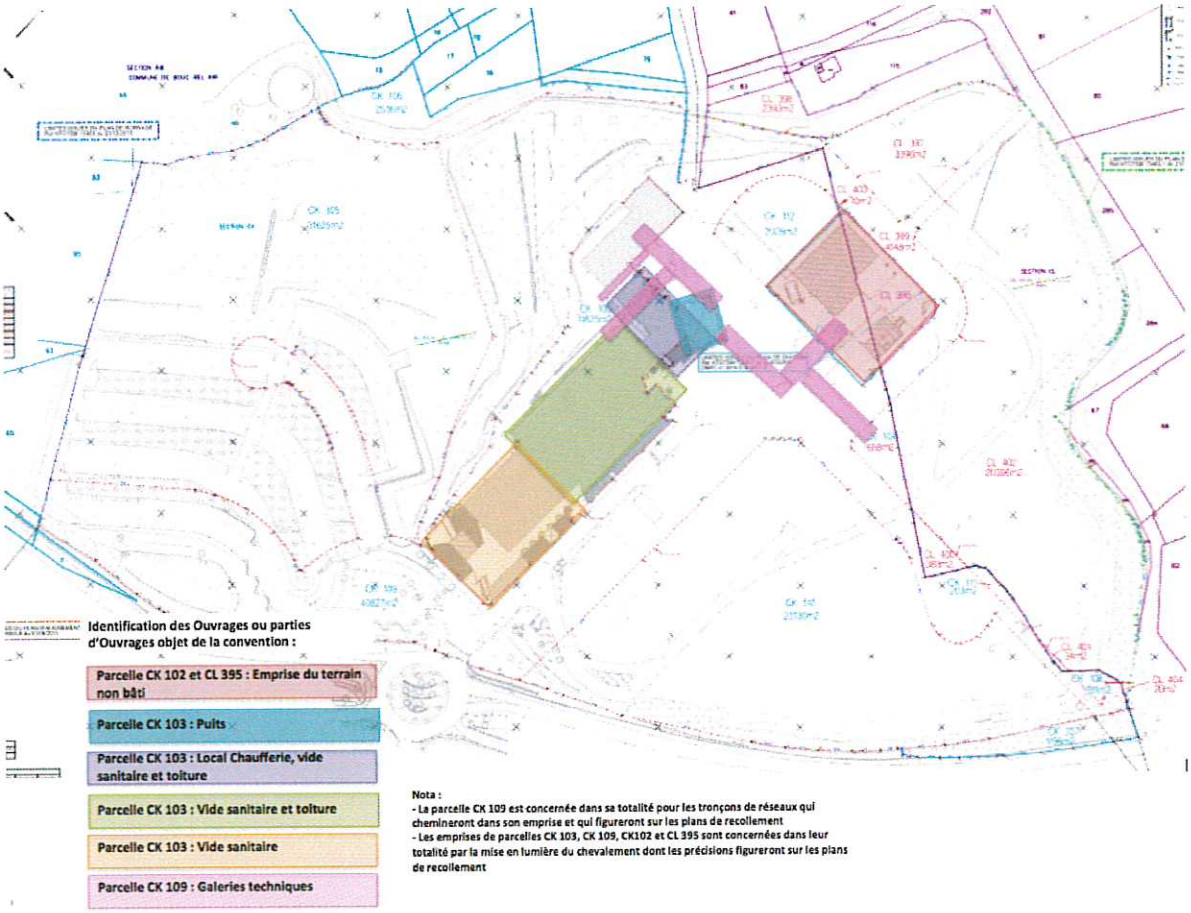
Faute d'accord entre les Parties dans un délai de trois mois à compter de la notification écrite par la partie la plus diligente à sa cocontractante des motifs du litige et des solutions qu'elle envisage en vue de son règlement, la partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

Fait à Gardanne, en deux exemplaires originaux, le 05 Mars 2018

Pour la Commune de Gardanne	Pour la SAS Energie Solidaire
Signature	Signature Nicolas FORTUIT

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ANNEXE 1 : PLAN DES DIFFERENTES EMPRISES DES OUVRAGES



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ANNEXE 2 : ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE DES INSTALLATIONS

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 013-211300413-20250925-DEL_2025_8-DE

ANNEXE 3 : PLAN DE RECOLLEMENT DES INSTALLATIONS REALISEES