



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DE LA COMMUNE D'YCHOUX**

**Séance du 2 décembre 2024**

Conseillers Municipaux en exercice : **18**

Qui ont pris part à la délibération : **17**

**Date de la convocation :**  
26.11.2024

**Date de l'affichage :**  
26.11.2024

**L'an deux mille vingt-quatre, le deux du mois de décembre à dix-huit heures trente minutes**, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie sous la présidence de  
**M. Vincent CASTAGNÈDE, Maire.**

**Présents** : Mme Stéphanie ABALLONI, Mme Sabrina DANIEL-CALONNE, Mme Sandrine LABASTE, Mme Sonia LIHAN, Mme Ludiwine MOUNEYRES, Mme Céline SÉGAUT, M. Pierre-Mickaël BESSON, M. Éric BRÈTHES, M. Gérard CARRÈRE, M. Vincent CASTAGNÈDE, M. François DEFALQUE, M. Vincent LOUBÈRE, M. Jérémy PERROU, M. Michel VALEN,

**Absents excusés** : **Néant**

**Absents** : Mme Aurélie DESCOURS

**Absents excusés ayant donné pouvoir** :

Mme Valérie CHEVALLIER a donné pouvoir à Mme Céline SÉGAUT  
Mme Sabine BUBIEN-VIU a donné pouvoir à M. Gérard CARRÈRE  
M. Vincent VILARD a donné pouvoir à M. Jérémy PERROU

**Secrétaire de séance** : M. Vincent LOUBÈRE

**Délibération n°20241202\_7-1 :**

Lettre d'intention relative au projet de rééquipement des centrales photovoltaïques « Ychoux 1 » et « Ychoux 3 »

Monsieur le Maire expose à l'assemblée le projet de rééquipement des centrales photovoltaïques, dénommées « Ychoux 2 » et « Ychoux 3 », ainsi que la proposition de la lettre d'intention qui présente les principales conditions et modalités de mise en place du projet. Elle est valable pour une durée de 5 ans à compter de la date de sa signature.

Par la signature de la lettre d'intention ci-annexée, la société « Centrale photovoltaïque Lagune de Toret » et la Commune d'Ychoux s'engagent à consentir et accepter la signature de deux nouveaux baux en lieu et place des deux baux signés le 22 décembre 2014. Les nouveaux Baux seront identiques aux actuels, sauf pour les conditions définies ci-dessous. Ils porteront sur les mêmes emprises que les deux baux en cours. Chaque bail en cours sera résilié simultanément à la signature de chaque nouveau bail, sous condition que le rééquipement de chaque centrale soit achevé, avec un minimum d'augmentation de puissance. Les parties procèderont par la signature d'une promesse de bail devant notaire, dans les



conditions décrites par les présentes, avec une condition particulière prévoyant la résiliation amiable du bail en cours, pour chaque bail en cours.

Les articles des deux nouveaux baux définissant la durée de chaque Bail stipuleront :

« Le Bail Emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente-deux (32) années entières et consécutives, à compter de ce jour prorogeable expressément six fois à la seule demande du Preneur pour une durée de dix (10) ans chacune, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Bailleur.

La demande de prorogation du Bail par l'Emphytéote à l'issue de la durée initiale, devra être signifiée au Bailleur par exploit d'huissier présenté au domicile ou siège élu du Bailleur, au plus tard un an avant l'expiration de durée initiale du Bail.

Aucune tacite reconduction ne sera possible. »

Les articles des deux nouveaux baux définissant les loyers stipuleront :

« Le Bail Emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel (canon) hors taxes à savoir :

Un canon fixé à :

TROIS MILLE NEUF CENT EUROS (3 900 €) par hectare et par an (montant hors taxes où la TVA s'appliqueront sur les redevances), pour toute la durée du Bail Emphytéotique.

Ce canon sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité par l'installation utilisant l'énergie radiative du soleil. L'indice L est ainsi défini :

$L = 0,8 + 0,1 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o),$

Formule dans laquelle :

1. ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la signature du présent Bail Emphytéotique de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2. FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la signature du présent Bail Emphytéotique 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 ;

3. ICTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date anniversaire de la signature du présent Bail Emphytéotique.

En aucun cas le canon ne pourra être inférieur au montant correspondant à TROIS MILLE NEUF CENT EUROS (3 900 €) par hectare et par an (montant hors taxes où la TVA s'appliqueront sur les redevances). En cas de prorogation de la durée du Bail Emphytéotique au-delà de la trente deuxième (32<sup>e</sup>) année, et pour chacune des périodes de prorogation, le Bailleur pourra décider que le loyer versé à compter de la prorogation du Bail sera :

- Soit similaire au loyer plancher de la période précédente, à savoir TROIS MILLE NEUF CENT EUROS (3 900 €) par hectare et par an (montant hors taxes où la TVA s'appliqueront sur les redevances) avec prise en compte de l'indexation sur la base de l'indice L ci-dessus détaillé ;
- Soit l'équivalent de CINQ POUR CENT (5%) de la moyenne des trois derniers chiffres d'affaires de vente d'électricité. Si ce montant est choisi par le Bailleur, il sera alors révisable annuellement en fonction des variations de l'Indice L, en prenant les dernières valeurs définitives connues de ICTrev-TSo et FM0ABE0000o, au 1er novembre précédant la date de prorogation.

Cette potentielle modification du loyer fera alors objet d'un avenant au Bail Emphytéotique.

Dans le cas d'un nouveau repowering augmentant la puissance de la centrale de plus de VINGT POUR CENT (20%), le Bailleur pourra demander une renégociation du loyer auprès du Preneur.

Le Preneur s'oblige à verser annuellement le loyer au Bailleur ou à son fondé de pouvoir au plus tard le 31 janvier à terme échu. Le Preneur enverra au Bailleur pour approbation un avis d'échéance avec l'indication de la base du canon, la révision des redevances, dans les TRENTE (30) jours avant la date d'échéance du paiement par courrier. Le Bailleur devra renvoyer l'avis d'échéance signé avec son RIB



en pièce jointe. A défaut d'une approbation du Bailleur dans les DIX (10) jours ouvrés, l'avis d'échéance sera considéré accepté et validé par les Parties. »

La réalisation du Projet dépendra des conditions suspensives suivantes :

- Obtention des Permis de Construire pour les projets de rééquipement des centrales Photovoltaïques d'Ychoux 1, Ychoux 2 et Ychoux 3, permettant de passer respectivement d'une puissance actuelle de 10 MWc, 9,1 MWc et 12 MWc à au moins 19 MWc, 22 MWc et 36 MWc à la suite des rééquipements ;
- Obtention d'un financement bancaire du projet de rééquipement d'Ychoux 1, du projet de rééquipement d'Ychoux 2 et du projet de rééquipement d'Ychoux 3 ;
- Mise en service des centrales Photovoltaïques d'Ychoux 1, d'Ychoux 2 et d'Ychoux 3, à leurs puissances augmentées.

Il est précisé que si l'ensemble de ces conditions suspensives sont atteintes pour l'une des centrales avant les autres, la résiliation du Bail existant simultanément à la signature du nouveau Bail pour cette centrale n'attendra pas la levée des conditions suspensives pour les deux autres centrales. Par exemple, si Ychoux 2 est mise en service à sa puissance augmentée avant Ychoux 1 et Ychoux 3, le nouveau Bail d'Ychoux 2 sera signé en même temps que la résiliation du Bail d'Ychoux 2 actuel, et le nouveau loyer s'appliquera alors.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**CONSIDÉRANT** les projets de rééquipement des centrales dénommées « Ychoux 1 », « Ychoux 2 » et « Ychoux 3 »,

**CONSIDÉRANT** qu'il convient de signer une lettre d'intention entre la commune d'Ychoux, propriétaire du terrain et la société « Centrale photovoltaïque Lagune de Toret », fixant l'engagement des deux parties,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide par 16 voix pour et une abstention (Pierre-Mickaël BESSON) :

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la lettre d'intention entre la commune d'Ychoux et la société « Centrale photovoltaïque Lagune de Toret »,
- pour chaque Bail en cours, d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de Bail devant notaire avec une condition particulière prévoyant la résiliation amiable du Bail en cours. Chaque Promesse reprendra les conditions décrites par les présentes pour chaque nouveau Bail signé simultanément à la résiliation amiable de chaque Bail en cours,
- de soutenir les projets de rééquipement des centrales Photovoltaïques d'Ychoux 1, d'Ychoux 2 et d'Ychoux 3 et leur demande de Permis de Construire.

Le Secrétaire,

Vincent LOUBÈRE

Le Maire,

Vincent CASTAGNÈDE