



PIECE JOINTE N°3

Justificatif de la maîtrise foncière du terrain

(3° du I. de l'article D. 181-15-2 du Code de l'Environnement)

1	08/04/22	Reprise selon commentaires client	S. LIMINANA	T. DEBELLE	B. VRIGNON
0	05/04/22	Version préliminaire	S. LIMINANA <i>(ODZ Consultants)</i>	T. DEBELLE <i>(ODZ Consultants)</i>	B. VRIGNON <i>(LHYFE)</i>
REV.	DATE JJ/MM/AA	OBJET	REDIGE (nom & visa)	VERIFIE (nom & visa)	APPROUVE (nom & visa)
REVISIONS DU DOCUMENT					



1. REFERENCES CADASTRALES

L'emprise du site faisant l'objet du projet d'optimisation d'une augmentation de la capacité de production et de stockage d'hydrogène renouvelable concerne les parcelles suivantes :

Commune	Code postal	Section	Parcelle	Superficie
Bouin	85230	H	1623	700 m ²
Bouin	85230	H	1523	12 940 m ²
Bouin	85230	H	2164	4 188 m ²

Tableau 1 : Emprise cadastrale de LHYFE Bouin

Le site LHYFE de Bouin est implanté sur une superficie de 9 928 m².

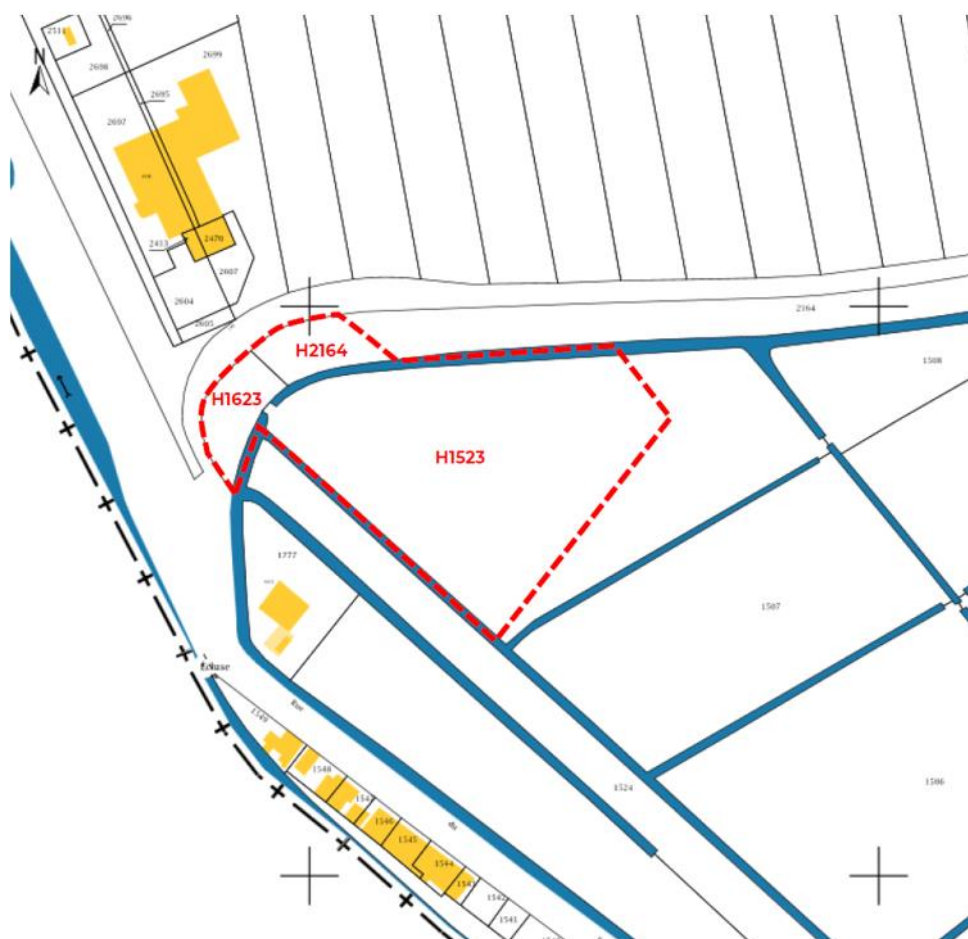


Figure 1 : Localisation de l'emprise du site LHYFE de Bouin



2. PROPRIETE DU TERRAIN ET JUSTIFICATIF

LHYFE est titulaire d'un contrat de crédit-bail auprès de la communauté de communes Challans Gois Communauté.

Selon le point 3° de l'article R. 181-13 du Code de l'Environnement, la demande d'autorisation environnementale doit comprendre « *un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit* ».

La délibération du Conseil Communautaire ci-après acte le crédit-bail et justifie donc le droit, pour la société LHYFE de réaliser le projet sur le terrain appartenant à Challans Gois Communauté.

Remarque : La dénomination sociale de l'entreprise a été modifiée, passant de « LHYFE LABS » à « LHYFE » à compter du 21 décembre 2021.




EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations
du Conseil Communautaire

Envoyé en préfecture le 31/07/2020
Reçu en préfecture le 31/07/2020
Affiché le 
ID : 085-200071629-20200730-300720AG35-DE

Réunion du jeudi 30 juillet 2020 à 18 h 30

Convocation envoyée le 23 juillet 2020

Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Corinne BIROT (*suppléante de Philippe GUERIN*), Didier BUTGN, Michel WOLOCH, Sophie BRIÉE, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Jean-Marc FOUQUET, Florence FRONT, Stéphanie GENDRE, Francette GIRARD, Marie-Laure GIRAUDET, Yves-Marie HEULIN, Marie-Noëlle MANDIN, Thomas MERLET, Corine MIGNE, Cédric MORISSET, Béatrice PATOIZEAU, Jean-François PILLET, Laurence PROUX, Marie-Claude RIOU, Gildas VALLÉ, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Stéphanie ARDOIS par Yoann GRALL
Géraldine LAIDET par Marie-Noëlle MANDIN
François PETIT par Cédric MORISSET

Isabelle BIRON par Jean-Luc MENUET
Sébastien LE LANNIC par Jean-Marc FOUQUET
Isabelle VOLLOT par Francette GIRARD

Secrétaire : Thierry RICARDEAU

Objet : Activités Economiques

Crédit bail immobilier entre la Communauté de Communes Challans Gois Communauté et la société LHYFE BOUIN à passer sous la forme administrative

Monsieur le Président rappelle qu'à la fin de l'exercice 2018, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté a été approchée par les fondateurs, associés et représentants des sociétés LHYFE LABS et LHYFE BOUIN concernant le projet d'implantation d'une unité de production d'hydrogène « vert », à proximité du Port du Bec à BOUIN.

Il poursuit en précisant que l'objectif pour les deux sociétés est de produire, à partir de 2021, un hydrogène totalement décarbonné en direction des activités de mobilité. Le mode de fabrication par électrolyse de cet hydrogène « vert » reposera principalement sur :

- L'énergie éolienne,
- L'électrolyse à partir de l'eau de mer.

Il précise que la commercialisation de cet hydrogène sera prioritairement orientée vers le développement de transports locaux notamment de collectivités publiques fonctionnant à partir de l'hydrogène.

Monsieur le Président rappelle également que la Communauté de Communes Challans Gois Communauté a été sollicitée pour devenir le propriétaire des bâtiments d'exploitation. Compte tenu de l'intérêt économique et environnemental du projet pour son territoire, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, par une délibération du 6 juin 2019, a décidé de se porter maître d'ouvrage pour la construction d'un ensemble immobilier de 700 m² environ sur le Port du Bec et de le louer ensuite à la société LHYFE LABS ou à toute autre société qui pour les besoins de l'opération viendrait s'y substituer.

Il précise que toutefois, compte tenu des spécificités de cet ensemble immobilier, sa conception a été conduite à partir des prescriptions techniques des fondateurs, associés et représentants des sociétés LHYFE LABS et LHYFE BOUIN. A ce titre, ces derniers ont également été amenés à échanger avec différents acteurs ayant trait directement ou indirectement à l'activité envisagée, tels que les services de l'Etat (Sous Préfecture, DDTM, DREAL), Région des Pays de la Loire, Communauté de Communes, Mairie, SYDEV, ENEDIS. Les fondateurs, associés et représentants des sociétés LHYFE LABS et LHYFE BOUIN se sont fait accompagner par un bureau de contrôle spécialement missionné pour fournir ses prescriptions à la maîtrise d'œuvre.

Monsieur le Président poursuit en rappelant que par délibération du 12 mars 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté a autorisé son Président à effectuer toutes diligences nécessaires pour l'établissement de l'acte permettant de contractualiser « la mise à disposition de l'ensemble immobilier susvisé à la société LHYFE LABS pour les besoins de son exploitation ou à toute autre société qui pour les besoins de l'opération viendrait s'y substituer ».

Il propose, en conséquence que la Communauté de Communes Challans Gois Communauté conclue, pour ce faire et, à titre exceptionnel, un contrat de crédit-bail immobilier avec la société LHYFE BOUIN qui a également manifesté son accord en ce sens.

Il rappelle à cet égard que l'article L 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales décrit le crédit-bail comme l'une des formes que peuvent prendre les aides que les EPCI à fiscalité propre sont susceptibles d'octroyer en matière d'investissement immobilier des entreprises.

Monsieur le Président précise que l'ensemble immobilier ainsi réalisé sera affecté à l'exploitation commerciale et industrielle de la société LHYFE Bouin et lui sera donné en crédit-bail dans des conditions principales suivantes :

Le crédit-bail est consenti sur un ensemble immobilier sis La Chaussée du Bec, Lieu-dit Le Port du Bec à BOUIN (85230) sur les parcelles cadastrées section H n°1623 Lieudit La Chaussée du Bec de 700 m², section H n°1523 Lieudit La Terre du Bec de 12 940 m² et section H n°2164 Lieudit La Chaussée du Bec de 4 188 m², composé de bâtiments à édifier sous la responsabilité du crédit-preneur :

- un bâtiment de bureaux de 215 m² environ,
- un bâtiment industriel de 526 m² environ,
- un parking de 15 places,
- une palette de retournement avec une zone de distribution.

Les travaux de raccordement de l'ensemble immobilier aux réseaux EDF, SAUR, eaux pluviales, télécommunications seront supportés par Challans Gois Communauté.

Par ailleurs, les travaux de raccordement de l'ensemble immobilier aux éoliennes et de captages d'eau depuis le port découlant du propre process seront réalisés par la société LHYFE BOUIN.

En matière de réglementation d'urbanisme, le crédit bail se réfère notamment aux pièces suivantes :

- le Permis de construire n° 085 029 19 C0026 délivré le 6 mars 2020 et les pièces annexes à ce Permis,
- l'avis conforme de la Préfecture de Vendée en date du 4 février 2020,
- la Déclaration initiale d'une installation classée relevant du régime de la déclaration (article R. 512-47 du Code de l'environnement) déposée le 20 janvier 2020 sous le numéro A-O-6BIOAPBYM.

La société LHYFE BOUIN devra, pendant tout le cours du crédit-bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous aménagements qu'il aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris celles habituellement laissées à la charge du propriétaire et notamment les grosses réparations ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le crédit-bail précise que le montant de l'investissement ne pourra excéder la somme maximale de 2 800 000 € HT, hors les frais financiers supportés par la Communauté de Communes ; Compte tenu des aléas éventuels de chantiers, il est convenu qu'une information mutuelle et constante entre les parties soit diffusée, notamment relative à toute évolution du budget, le montant total de l'investissement sera définitivement fixé après la réception de l'ensemble immobilier.

Le crédit bail est consenti pour une durée de quinze années (15 ans) à compter de la première date de livraison de l'ouvrage. À compter de la livraison de l'ensemble immobilier jusqu'à l'expiration du présent crédit-bail, le loyer sera payable d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois pour un montant mensuel prévisionnel de 12 313,40 € HT, le surcoût éventuel étant soit intégré dans le montant du loyer soit à la valeur résiduelle de l'ensemble à la fin du contrat.

À l'expiration du crédit-bail, le prix de levée d'option d'achat HT et hors droits de mutation ou d'enregistrement sera égal à la somme des loyers restant à encaisser hors intérêts + (plus) la valeur résiduelle, le tout fixé comme suit :

Coût total de l'opération pour le crédit-bailleur (comprenant notamment selon l'énumération ci-annexée : coût d'achat des terrains, impôts et taxes supportés, études, tous travaux, assurances dont dommages ouvrages, frais de fonctionnement, frais financiers de portage de l'opération dont éventuels frais incombant au bailleur pour le rachat anticipé du prêt bancaire portant sur l'opération) - (moins) Montant des loyers intérêts compris mais hors TVA versés par le crédit-preneur

Monsieur le Président précise que la société LHYFE BOUIN s'est d'ores et déjà engagée en signant le contrat de crédit-bail immobilier qu'il convient, à ce stade, de formaliser du côté de la Communauté de Communes.

Il rappelle qu'aux termes de l'article L 2221-1 du code de la propriété des personnes publiques « les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables »

Poursuivant, Monsieur le Président rappelle qu'aux termes de l'article L 1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques :

"Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 [dont les EPCI] ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce. Ces personnes publiques peuvent également procéder à ces acquisitions par acte notarié."

Il ajoute qu'aux termes de l'article L. 1311-13 du Code général des collectivités territoriales il est prévu que :

"Les Maires, les Présidents des Conseils départementaux et les Présidents des Conseils régionaux, les Présidents des Établissements publics rattachés à une Collectivité territoriale ou regroupant ces Collectivités et les Présidents des Syndicats mixtes sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces Collectivités et Établissements publics.

Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes mentionnée au premier alinéa, la Collectivité territoriale ou l'Établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un Adjoint ou un Vice-président dans l'ordre de leur nomination."

Monsieur le Président indique donc au Conseil Communautaire qu'il convient, dans la continuité de l'accord qu'il avait d'ores et déjà exprimé via la délibération précitée du 12 mars 2020, qu'il s'accorde pour la signature de ce crédit-bail immobilier.

Monsieur le Président ajoute que s'il lui revient de recevoir l'acte, il ne peut donc, en application des dispositions précitées de l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, représenter la Communauté de Communes lors de sa signature.

Il sollicite donc du Conseil Communautaire qu'il désigne un Vice-président pour ce faire, et cela dans l'ordre de leur nomination.

Monsieur le Président précise, cela étant, que l'acte prévoit dans l'hypothèse où la publicité ou toute formalité de quelque nature que ce soit ne pourrait être accomplie au motif que le présent contrat de crédit-bail immobilier a été signé en la forme administrative, il est expressément admis par les parties qu'elles signeront, à première requête de la plus diligente d'entre elles, tout acte additionnel et le cas échéant, et si nécessaire, un acte notarié sans que ni la nécessité de signer ce ou ces actes additionnels ni ce ou ces actes additionnels eux-mêmes ne les autorisent à remettre en cause la teneur de leurs engagements en tout état de cause définitivement souscrits via la signature de l'acte en la forme administrative.

Il propose donc que le mandat donné au Vice-président pour signer l'acte en la forme administrative soit élargi à tout autre éventuel acte additionnel, le cas échéant notarié, dès lors que ces actes ne modifient pas les engagements souscrits.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Par adoption des motifs exposés par le Président,
- Vu les dispositions légales précitées, de la délibération du 12 mars 2020, portant approbation du principe d'une mise à disposition au profit de la société LHYFE LABS, du projet de crédit bail à annexer à cette proposition de délibération,

- 1° CONSENT un crédit-bail au profit des sociétés LHYFE BOUIN et LHYFE LABS, pour la réalisation d'un ensemble immobilier ont été décrites, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
 - un bâtiment de bureaux de 215 m³ environ,
 - un bâtiment industriel de 526 m³ environ,
 - un parking de 15 places,
 - une palette de retournement avec une zone de distribution.
- 2° MANDATE Monsieur Thierry RICHARDEAU 1^{er} Vice-président de la Communauté de Communes à représenter la Communauté de communes et signer pour son compte l'acte à intervenir, rédigé en la forme administrative, et tout autre éventuel acte additionnel, le cas échéant notarié, dès lors que ces actes ne modifient pas les engagements souscrits ;
- 3° MANDATE chacun en ce qui les concerne, Monsieur le Président et Monsieur le Premier Vice-président à conduire toutes démarches se rapportant à cette décision et pour en assurer la parfaite exécution.


Pour Extrait Conforme,



Le Président,

Alexandre HUVET

EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil Communautaire

Envoyé en préfecture le 31/07/2020
Reçu en préfecture le 31/07/2020
Affiché le 
ID : 085-200071629-20200730-300720AG32-DE

Réunion du jeudi 30 juillet 2020 à 18 h 30
Convocation envoyée le 23 juillet 2020

Présents	Alexandre HUVET (Président), Thierry RICARDEAU, Rémi PASCREAU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Corinne BIROT (suppléante de Philippe GUERIN), Didier BUTON, Michel WOLOCH, Sophie BRIÉE, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Jean-Marc FOUQUET, Florence FRONT, Stéphanie GENDRE, Francette GIRARD, Marie-Laure GIRAUDET, Yves-Marie HEULIN, Marie-Noëlle MANDIN, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Cédric MORISSET, Béatrice PATOIZEAU, Jean-François PILLET, Laurence PROUX, Marie-Claude RIOU, Gildas VALLÉ, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD	
Représentés	Stéphanie ARDOIS par Yoann GRALL Géraldine LAIDET par Marie-Noëlle MANDIN François PETIT par Cédric MORISSET	Isabelle BIRON par Jean-Luc MENUET Sébastien LE LANNIC par Jean-Marc FOUQUET Isabelle VOLLOT par Francette GIRARD
Secrétaire	Thierry RICARDEAU	

Objet : Administration Générale

Passation d'actes authentiques en la forme administrative - Désignation du 1^{er} Vice-président

L'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les maires, les présidents des conseils départementaux et les présidents des conseils régionaux, les présidents des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale ou regroupant ces collectivités et les présidents des syndicats mixtes sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics.

Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes mentionnée au premier alinéa, la collectivité territoriale ou l'établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination.

Ainsi, la Communauté de Communes peut décider de recourir à un acte en la forme administrative. L'habilitation à recevoir et à authentifier des actes passés en la forme administrative est un pouvoir propre du président qui ne peut être délégué. Le président ne peut alors représenter la Communauté de communes.

Par conséquent, il convient de désigner le 1^{er} Vice-président comme le représentant de la Communauté de communes dans tous les actes reçus et authentifiés par Monsieur le Président en la forme administrative.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :


- Vu l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales,

* DESIGNER Monsieur Thierry RICARDEAU, 1^{er} Vice-président, pour signer tout acte passé en la forme administrative au nom de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,




Alexandre HUVET

Deliberation affichée le 31 juillet 2020
Transmis à la Préfecture de la Vendée le