



**Séance du Conseil municipal  
du 01/10/2025**

**Date de la convocation :  
24/09/2025**

**Canton du Sud-Médoc**  
Ville de SAINTE-HELENE

Envoyé en préfecture le 07/10/2025  
Reçu en préfecture le 07/10/2025  
Publié le   
ID : 033-213304173-20251001-DEL\_2025\_84-DE

Nombre de membres en exercice	23
Nombre de membres présents	17
Nombre de pouvoirs	02
Nombre de suffrages exprimés	19
Vote : POUR	19
Vote : ABSTENTION	00
Vote : CONTRE	00

Le premier octobre deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal de la commune de Sainte-Hélène, convoqués par les soins de Monsieur le Maire, se sont réunis en session ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Lionel MONTILLAUD, Maire.

**ETAIENT PRESENTS : 17**

Monsieur le Maire, Fabrice RICHARD, Sylvie JALARIN, Frédéric BATTUT, Mathieu DESCLAUX, Hélène TOUBHANCE, Sophie PETIT, Martine FUCHS, Chrystel DANOY, André JANNOT, Jerry BERRIOT, Maria BOHU, Kévin CAMPOURCY, Lou TRAZIE, Geoffrey LEMBEYE, Gérard HURTEAU, Domina DELHOMMEAU.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : 2**

Aude SALAHI a donné procuration à Lionel MONTILLAUD ;  
David URBAN a donné procuration à Sophie PETIT.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES : 4**

Héloïse DESCLAUX ;  
Arnaud DURAND ;  
Karine MARIE ;  
Marie-Jacqueline PIN.

Martine FUCHS a été désignée secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2025-10-01-84 - AMENAGEMENT – PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU LIEU-DIT « LA LANDE DE LA VACHE » - ACTUALISATION DES AUTORISATIONS ET AVENANT A LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**EXPOSE DES MOTIFS :**

Par délibération municipale n° 2024-01-30-08 en date du 30 janvier 2024, le Conseil municipal a autorisé la société ENGIE Green France, ou toute société à laquelle elle se substituerait, à solliciter une autorisation de défrichement en vue de réaliser un projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « La Lande de la Vache ».

Ce projet a été initié dès janvier 2022 par la signature d'une promesse de bail emphytéotique entre la Commune et ENGIE Green France. Il porte sur des parcelles sylvicoles communales, peu productives en raison d'une humidité excessive des sols, pour l'implantation d'une centrale solaire d'une puissance de 27 MWc sur environ 27 hectares. Le loyer prévu est de 8 000 € par hectare et par an, soit environ 216 000 € annuels, auquel s'ajouteront les recettes fiscales, garantissant ainsi à la commune une ressource pérenne pendant une durée estimée entre 35 et 40 ans.

Afin de finaliser le montage juridique et financier du projet, ENGIE Green sollicite aujourd'hui l'adoption d'un avenant à la promesse de bail emphytéotique, intégrant les évolutions suivantes :

- Substitution de société : le projet sera porté juridiquement par une société de projet dédiée, filiale d'ENGIE Green, afin d'isoler les risques et les financements.
- Renonciation du bailleur à son privilège légal : cette disposition permet aux financeurs de prendre une hypothèque sur les installations, condition indispensable au financement bancaire.
- Pacte de préférence : en cas de vente du terrain recevant la centrale, ENGIE Green (ou la société de projet) bénéficierait d'un droit prioritaire d'acquisition.
- Modalités de paiement du loyer : la garantie autonome de paiement est remplacée par une clause de mise en demeure directement adressée aux organismes financiers en cas de défaut de paiement, assurant ainsi la continuité du bail et la sécurité des financements.

Ces ajustements n'altèrent pas les conditions économiques globales pour la commune et s'inscrivent dans l'intérêt partagé de mener à bien ce projet de transition énergétique, valorisant des terrains peu exploitables.

**Le Conseil municipal,**

**Vu :**

- Le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 ;
- Le Code rural et de la pêche maritime relatif aux baux emphytéotiques ;
- Le Code de l'urbanisme et le Code forestier relatifs aux autorisations de défrichement ;
- La délibération du Conseil municipal n° 2024-01-30-08 du 30 janvier 2024 autorisant ENGIE Green à déposer une demande de défrichement ;
- La promesse de bail emphytéotique signée en janvier 2022 entre la commune et ENGIE Green France ;

Considérant :

- L'intérêt économique, énergétique et environnemental du projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « La Lande de la Vache » ;
- Les ajustements juridiques et financiers nécessaires à la réalisation effective du projet ;
- La présentation du projet de délibération aux membres de la commission « Aménagement et Développement Durable » réunis le 23 septembre 2025.

Après avoir entendu les explications du rapporteur, après en avoir délibéré à l'unanimité :

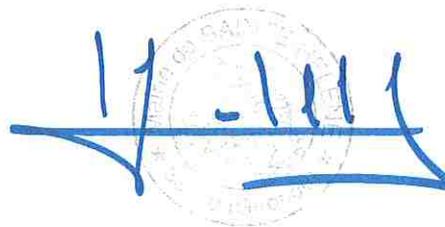
- **ACCEPTE** le principe de la substitution de la société ENGIE Green France par une société de projet dédiée, qui sera titulaire du bail emphytéotique.
- **AUTORISE** l'intégration, dans un avenant à la promesse de bail, des dispositions suivantes :
  - Renonciation du bailleur à son privilège légal au profit des établissements bancaires financeurs,
  - Insertion d'un pacte de préférence en cas de vente des terrains concernés,
  - Substitution de la garantie autonome par une mise en demeure des organismes financiers en cas de défaut de paiement des loyers.
- **RÉAFFIRME** le soutien de la commune à ce projet de transition énergétique valorisant ses terrains communaux.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant à la promesse de bail emphytéotique, puis le bail emphytéotique définitif intégrant ces dispositions, ainsi que tout document afférent à cette opération.

Le 01/10/2025,

La secrétaire de séance,  
Martine FUCHS



Le Maire,  
Lionel MONTILLAUD



Le Maire,

- *Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité*
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat*