

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 12 février 2016	N° 2016-56

Convocation du 5 février 2016

Aujourd'hui vendredi 12 février 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET
M. Patrick PUJOL à M. Alain TURBY
M. Jean TOUZEAU à M. Alain DAVID
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Gérard DUBOS
M. Michel HERITIE à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Michel VERNEJOL
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Anne BREZILLON à M. Nicolas BRUGERE
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
Mme Dominique IRIART à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Conchita LACUEY à Mme Marie RECALDE
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Zeineb LOUNICI à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
M. Michel POIGNONEC à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA jusqu'à 10h10
M. Christophe DUPRAT à M. Michel DUCHENE jusqu'à 12h15
M. Patrick BOBET à Mme Agnès VERSEPUY à partir de 12h00
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h45
M. Max COLES à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 11h40
M. Kévin SUBRENAT à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h40
M. Jean-Pierre TURON à M. Vincent FELTESSE jusqu'à 10h45
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h10
Mme Solène CHAZAL à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 12h15
M. Jacques GUICHOUX à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à partir de 12h25
Mme Martine JARDINÉ à M. Arnaud DELLU à partir de 10h20
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA à partir de 11h20
M. Benoît RAUTUREAU à M. Franck RAYNAL jusqu'à 10h35
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h00
M. Thierry TRIJOLET à Mme Brigitte TERRAZA jusqu'à 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h10

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 12 février 2016	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2016-56

Blanquefort - First Solar - Protocole de résiliation amiable de vente - Décision

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet First Solar, mené en partenariat avec EDF Energies Nouvelles, prévoyait l'implantation d'une unité industrielle de fabrication de panneaux photovoltaïques sur l'Ecoparc de Blanquefort. Ce projet, suspendu en 2011 à l'initiative de l'entreprise compte tenu de l'évolution moins favorable de la réglementation sur le photovoltaïque, a finalement été abandonné en 2012 par First Solar.

Néanmoins, une procédure d'acquisition du foncier métropolitain avait été engagée, et une convention de cession signée en novembre 2010. Afin d'engager les travaux de construction de l'unité de production, la société First Solar avait également versé, au titre d'une prise de possession anticipée du terrain, un acompte de 30 % de la valeur hors taxes de ce dernier, soit 577 458 €. Par ailleurs, elle avait été autorisée par notre établissement public lors de la construction de cette plateforme industrielle à stocker, sur le terrain mitoyen un volume important de terres excavées, cette emprise étant initialement réservée à une future extension du site industriel.

Alors que la société First Solar différerait l'avancée des travaux de construction dans l'attente d'une évolution réglementaire plus favorable sur le rachat du prix de l'électricité au niveau national, un avenant à la convention de cession (approuvé par le Conseil de Communauté du 27 mai 2011) était pris autorisant la prorogation des échéances de réalisation du projet au 31/12/2012.

Le contexte économique lié au photovoltaïque a conduit First Solar à prendre finalement en juillet 2012 la décision d'abandonner ce projet industriel et les modalités de fin de la convention de cession, et de son avenant, ont donné naissance à un différend entre les parties portant sur la question de l'évacuation des dépôts et déblais entreposés sur la parcelle mitoyenne.

Les sondages réalisés sur cette parcelle afin d'évaluer la qualité environnementale de ces terres concluent à deux possibilités :

- utiliser ces terres sur l'emprise de l'Ecoparc en les valorisant par la réalisation de merlons paysagers ou en remblaiement de sites,

- ou les transférer en Installation de Stockage de Déchets Inertes. Le coût de cette dernière option est évalué à 600 000 € a minima, et il a été un des éléments de négociation avec l'entreprise dans l'objectif de mener à son terme une procédure de résiliation amiable de la vente.

A noter que sur le plan des statuts, le 23 août 2011, la société First Solar avait transféré l'ensemble de ses droits et obligations à la société First Solar France Manufacturing, et cette dernière entité a été absorbée le 25 septembre 2012 par la Société First Solar France Holdings S.A.S (société en actions simplifiée), entité avec laquelle le protocole de résiliation est rédigé.

Aujourd'hui, il est donc proposé, à partir des concessions réciproques intervenues entre les deux parties, la signature d'un protocole de résiliation amiable de la vente prenant en compte :

- le remboursement, par la Métropole à First Solar France Holdings S.A.S, de l'acompte versé par l'entreprise au titre de la prise de possession anticipée qui s'élevait à 577 458 €. De cette somme sera déduit le montant de la clause pénale (5 %) qui s'applique lorsque l'acquéreur décide de ne pas donner suite à la procédure de cession en cours, dans le cas présent, un montant de 96 243 €, soit in fine, un remboursement s'élevant à de 481 215 € ;

- le paiement, par First Solar France Holdings S.A.S à Bordeaux Métropole, d'une somme forfaitaire de 300 000 € au titre d'un dédommagement pour non-enlèvement des terres stockées sur le terrain mitoyen.

Il est également précisé que Bordeaux Métropole, conformément aux termes de la convention de cession, garde la propriété des travaux réalisés par First Solar sur terrain initial à savoir la construction de la plate-forme de 25 547 m² destinée à l'origine à accueillir l'unité industrielle.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2010/0786 du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010,

VU la convention de cession signée les 4 et 19 novembre 2010 entre la société First Solar Inc et la Communauté urbaine de Bordeaux,

VU la délibération n°2011/0354 du 27 mai 2011,

VU l'avenant n° 1 du 24 juin 2011,

VU les courriers de la société First Solar France Holdings S.A.S du 30 juin 2015 et de la société Frêche et Associés signé de Maître Thomas Garancher représentant les intérêts de la société First Solar France Holdings S.A.S en date du 5 novembre 2015,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt de mettre un terme à cette affaire, compte tenu des concessions faites par la société First Solar France Holdings S.A.S, ce qui permettra, sur cette emprise foncière purgée de tout litige, d'envisager l'implantation de nouveaux projets industriels ;

DECIDE

Article 1 :

D'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole de résiliation amiable de la vente entre la société First Solar France Holdings S.A.S et Bordeaux Métropole.

Article 2 :

De procéder au remboursement de l'acompte pour prise de possession anticipée d'un montant de 577 458 € (cinq cent soixante dix-sept mille quatre cent cinquante-huit euros) versé par la société First Solar Inc, duquel sera déduite la clause pénale prévue à l'article 16.3 de la convention de cession, représentant 5 % du prix H.T. de la vente, à savoir 96 243 € (quatre vingt seize mille deux cent quarante-trois euros), soit la somme de 481 215 € (quatre cent quatre vingt un mille deux cent quinze euros).

Article 3 :

De procéder à l'encaissement de la somme forfaitaire, ferme et définitive, de 300 000 € toutes taxes comprises (trois cent mille euros) versée par la société First Solar France Holdings S.A.S au titre de l'utilisation du solde de la parcelle en cours d'acquisition, de l'évacuation des dépôts et déblais et de la remise en état de ce bien.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 février 2016

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 29 FÉVRIER 2016</p> <p>PUBLIÉ LE : 29 FÉVRIER 2016</p>	<p>Pour expédition conforme,</p> <p>la Vice-présidente,</p> <p>Madame Virginie CALMELS</p>
---	--

- le prix de la vente prévu à l'article 6,
- la forme et la réalisation de la vente prévues l'article 12,
- la date de signature prévue à l'article 16.1,
- la faculté de mise à disposition prévue à l'article 18.

- La société First Solar Inc a transféré, le 23 août 2011, l'ensemble de ses droits et obligations résultant de la Convention et de l'avenant N° 1 du 24 juin 2011 à la société First Solar France Manufacturing SAS. En dernier lieu, la société First Solar France Manufacturing SAS a été absorbée, le 25 septembre 2012, par la société First Solar France Holdings SAS.

- Par courrier en date du 7 août 2012 la société First Solar,Inc a saisi la Communauté Urbaine de Bordeaux de sa décision de renoncer, en accord avec EDF Energies Nouvelles, à la réalisation de son projet d'implantation d'une usine de fabrication de panneaux photovoltaïques à Blanquefort et, ainsi, ne pas donner suite à la procédure de cession en cours.

- Les modalités de fin de la Convention et de l'avenant N°1 conclus pour la réalisation de ce projet ont donné naissance à un différend entre les parties portant sur la question de l'évacuation des dépôts et déblais entreposés sur le solde de la parcelle AV59.

En dernier lieu, par un courrier du 30 juin 2015, la Société First Solar France Holdings a soumis à Bordeaux Métropole une proposition d'accord amiable pour mettre un terme à ce différend.

En conséquence, les parties sont convenues de procéder, au bénéfice de concessions réciproques et selon les modalités ci-après définies, à la résiliation amiable du projet de vente par la Communauté Urbaine de Bordeaux à la Société First Solar France Holdings SAS venant aux droits et obligations de la société First Solar Inc.

ARTICLE 1 : DONNE ACTE

Bordeaux Métropole donne acte à la Société que du fait des modifications capitalistiques évoquées ci-dessus et sur lesquelles elle n'entend se livrer à aucune vérification, elle détient les droits et obligations de la société First Solar France Manufacturing SAS nées de la Convention initiale et de son avenant.

ARTICLE 2 : RÉSILIATION

La Société ne se porte plus acquéreur de l'immeuble sis à Blanquefort, dans la ZAC de Blanquefort-Ecoparc, d'une contenance approximative de 64.162 mètres carrés, à détacher des parcelles cadastrées, section AV59, AV67, AS233, AS239, AS375.

Bordeaux Métropole ne vend plus le bien sus-désigné.

La Convention ainsi que l'avenant numéro 1 en date du 24 juin 2011 sont, d'un commun accord, résiliés.

ARTICLE 3 : EFFETS DE LA RÉSILIATION

a) Acompte pour prise de possession anticipée du terrain

Conformément à l'Article 5 de l'avenant du 24 juin 2011, stipulant ce qui suit :

« cette autorisation restera subordonnée au versement préalable de 30 % du montant total hors taxes du prix de vente. In fine, après : étant précisé que cette somme sera restituée en cas de résolution de la vente ou de non réalisation de la vente, il convient d'ajouter : pour quelque raison que ce soit, et notamment dans le cas où First Solar, Inc déciderait de ne pas procéder à la construction de l'usine décrite en exposé. Tous les travaux de préparation des sols réalisés resteront acquis au Vendeur, sans qu'aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature que ce soit ne puisse lui être réclamé. Pendant la période de vente conditionnelle et au cours de la durée de la prise de possession anticipée, l'ACQUEREUR assurera à ses frais, la responsabilité du gardiennage et la mise en sécurité du site de manière à éviter les intrusions et occupations sans titre. »

Ainsi, l'acompte versé par l'acquéreur, égal à 30 % du montant H.T de la vente soit 577 458,00 euros (cinq cent soixante dix sept mille quatre cent cinquante huit euros), sera restitué par Bordeaux Métropole à la Société.

b) Clause Pénale

En raison de la décision de la société First Solar, Inc de ne pas donner suite à la procédure de cession en cours, il est fait application de la clause pénale prévue à l'article 16.3 de la Convention.

En conséquence, la Société versera à Bordeaux Métropole 5% du prix H.T de la vente, soit 96 243 euros (quatre vingt seize mille deux cent quarante trois euros).

c) Réserve foncière

Dans l'avenant du 24 juin 2011 « Article 1 Clause de réserve » figurait ce qui suit :

« la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage, en cas de réalisation de la vente, à réserver le solde de la parcelle AV 59 (sus désignée dans l'article 1 des présentes), pour environ 6 ha, au profit de la Société First Solar, Inc, pendant une période de 5 ans, à compter de la réitération par acte notarié, pour y étendre l'activité de production industrielle de panneaux solaires à la condition expresse d'une reprise effective et constatée contradictoirement des travaux de construction de parcelles objet de la vente ».

Ainsi, par courrier en date du 22 septembre 2010, a été autorisée l'occupation du solde de la parcelle AV 59 dans le cadre et pour la durée du chantier.

Or, par constats d'huissier effectués les 7 juin 2011, 9 Août 2011, 11 octobre 2011, 12 décembre 2011 et 9 juin 2012, il a été constaté l'absence de reprise des travaux de construction sur les parcelles objet de la vente.

Du fait de la résiliation objet des présentes, la clause de réserve précitée, prévue à l'article 1 de l'avenant N° 1 du 24 juin 2011 n'a plus de fondement.

ARTICLE 4 : ACCORD TRANSACTIONNEL

Vu le courrier de la Société First Solar France Holdings du 30 juin 2015 portant proposition d'accord amiable, les parties réitèrent les effets de la résiliation tels qu'évoqués à l'article 3 et conviennent des concessions réciproques suivantes pour mettre définitivement fin à leur différend, sans reconnaissance de responsabilité de part et d'autre :

a) Concessions de Bordeaux Métropole

En contrepartie des concessions consenties par la Société First Solar France Holdings, Bordeaux Métropole renonce irrévocablement à demander à la Société First Solar France Holdings et à toute société du groupe First Solar le versement d'une indemnité d'occupation liée à l'utilisation du solde de la parcelle AV59.

Bordeaux Métropole renonce à tout droit, action ou réclamation, y compris demande de remise en état, contre la Société et toute société du Groupe First Solar à raison de l'utilisation par First Solar du solde de la parcelle AV59.

Bordeaux Métropole fera son affaire personnelle de l'évacuation et de l'élimination des dépôts et déblais et de la remise en état du solde de la parcelle AV59, selon les modalités qui lui sembleront appropriées, la responsabilité de la Société First Solar France Holdings ou de toute société du groupe First Solar ne pouvant être engagée à quelque titre que ce soit à raison de ces opérations et de l'état du sol, ce dont Bordeaux Métropole garantit la Société.

b) Concessions de la Société

En contrepartie des concessions consenties par Bordeaux Métropole, la Société versera à Bordeaux Métropole, la somme ferme, forfaitaire et définitive de 300 000 euros (trois cent mille euros) toutes taxes comprises au titre de l'utilisation du solde de la parcelle AV59, de l'évacuation des dépôts et déblais entreposés et de la remise en état de ce bien.

ARTICLE 5 : RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Les parties conviennent remplir leurs droits par la signature des présentes et renoncent à évoquer la responsabilité contractuelle du partenaire pour quelque cause que ce soit à raison de la Convention et de l'avenant N° 1 du 24 juin 2011.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'EXÉCUTION

Les sommes définitives restant acquises à la Société au titre du remboursement de l'acompte pour prise de possession anticipée du terrain seront versées par Bordeaux Métropole après compensation des sommes dues par la Société au titre de la clause pénale et en application de l'article 4 b).

En conséquence, Bordeaux Métropole versera à la société First Solar France Holdings la somme définitive, après compensation, de 181 215 euros (cent quatre vingt un mille deux cents quinze

euros) dans un délai de 30 (trente) jours suivant la signature par les parties du présent protocole.

ARTICLE 7 : PORTÉE DU PROTOCOLE

Les parties conviennent que, passé sur le fondement de l'article 2044 du code civil, le présent protocole vaut transaction et de ce fait a l'autorité de la chose jugée entre elles.

ARTICLE 8 : CLAUSE JURIDICTIONNELLE

Les parties conviennent que tout litige pouvant naître du présent protocole sera déféré auprès du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Société FIRST SOLAR FRANCE
HOLDINGS SAS
Le Directeur Général

Pour BORDEAUX METROPOLE
Le Président

Anja Lange

Alain Juppé