

**Extrait du Registre des Délibérations**  
**Séance du 11 Avril 2024**  
**Nombre des Membres en exercice : 77**

**OBJET : 2024-02-37 – LOCATIONS (3.3) – STATION VERTE MULTIENERGIES A GONDREVILLE – PROMESSE DE BAIL ET BAIL EMPHYTHEOTIQUE AVEC L'OPERATEUR**

**DATE DE CONVOCATION : 04 AVRIL 2024**

**DATE DE PUBLICATION : 16 AVRIL 2024**

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

<b><u>Étaient présents :</u></b>	<b>FONTAINE André, TARDY Yvan, COLLET Thierry, CLAUDON Jean-Louis, PICARD Denis</b> (ayant la procuration de AMMARI Christelle), <b>BONNIN Pierre, LELIEVRE Jean Luc, STAROSSE Jean Luc, PAYEUR Emmanuel, PREVOT Vincent</b> (ayant la suppléance de SEGault Jean-François), <b>CHARTREUX Fabrice</b> (sauf pour la délibération 2024-02-02), <b>GUYOT Laurent, PLANCHAIS Viviane, SILLAIER Roger, RADER Audrey-Helen, MAURY Christophe, GUILLAUME Isabelle, KNAPEK Patrice, DOMINIAK Bernard, WINIARSKI Patricia, MONALDESCHI Philippe, GASPAR Isabel, TOUSSAINT André, SITTLER David, VANIER Stéphane</b> (ayant la suppléance de ROSSO Michel), <b>ARNOULD Raphaël, LALANCE Corinne, CARON Jean-François, MARIN Karine, TAILLY Jérôme, SAUVAGE Catherine, CHENOT Bernard, JOUBERT Roger, MARTIN Vincent, PIERSON Chantal, DEPAILLAT Bernard, HENNEBERT Philippe, DURANTAY Corine</b> (ayant la suppléance de MANSION François), <b>COLIN Xavier, CHENOT Tony, HARMAND Alde</b> (à compter de la 2024-02-06), <b>ADRAYNI Mustapha, RIVET Lionel</b> (ayant la procuration de ERDEM Olivier), <b>HEYOB Olivier</b> (ayant la procuration de ASSFELD LAMAZE Christine), <b>DE SANTIS Fabrice</b> (ayant la procuration de EZAROIL Fatima), <b>CHANTREL Nancy, BOCANEGRA Jorge</b> (ayant la procuration de MASSELOT Catherine), <b>BONJEAN Myriam</b> (ayant la procuration de DICANDIA Chantal), <b>MOREAU Jean-Louis, LALEVEE Lucette</b> (ayant la procuration de GUEGUEN Marie), <b>BRETENOUX Patrick, SIMONIN Hervé, CAULE Emeline</b> (à compter de la 2024-02-03), <b>FELTEN Daniel, GUYOT Gilles, COUTEAU Jean-Pierre.</b>
<b><u>Étaient excusés :</u></b>	<b>AMMARI Christelle, PIERSON Marianne, POIRSON Elisabeth, SEGault Jean-François, ROSSO Michel, MANSUY Thierry, MANSION François, MATTE Jean-François, DICANDIA Chantal, ASSFELD LAMAZE Christine, EZAROIL Fatima, MASSELOT Catherine, ERDEM Olivier, GUEGUEN Marie.</b>
<b><u>Avis de procuration :</u></b>	7 avis de procuration.
<b><u>Avis de suppléance :</u></b>	3 avis de suppléance.
<b><u>Secrétaire de séance :</u></b>	Fabrice DE SANTIS
<b><u>Nombre de présents :</u></b>	2024-02-01 : <b>54 Présents.</b> 2024-02-02 : <b>53 Présents.</b> De la 2024-02-03 à la 2024-02-05 : <b>55 Présents.</b> De la 2024-02-06 à 2024-02-20 : <b>56 Présents.</b> 2024-02-21 : <b>55 Présents.</b> 2024-02-22 : <b>56 Présents.</b> 2024-02-23 : <b>50 Présents.</b> De la 2024-02-24 à la fin : <b>56 Présents.</b>
<b><u>Nombre de votants :</u></b>	2024-02-01 : <b>61 Votants.</b> 2024-02-02 : <b>60 Votants.</b> De la 2024-02-03 à la 2024-02-05 : <b>62 Votants.</b> De la 2024-02-06 à 2024-02-20 : <b>63 Votants.</b> 2024-02-21 : <b>61 Votants.</b> 2024-02-22 : <b>63 Votants.</b> 2024-02-23 : <b>57 Votants.</b> De la 2024-02-24 à la fin : <b>63 Votants.</b>

## 1/ Le contexte :

La Communauté de Communes Terres Toulaises a engagé, depuis 2017, une réflexion en lien avec les acteurs économiques du territoire pour l'implantation d'une **station verte multi-énergies à Gondreville**, ouverte au public et destinée à la mobilité lourde. Les élus souhaitent que la future station puisse distribuer plusieurs énergies dont du (bio)GNV, de l'électricité verte et de l'hydrogène vert afin de développer une alternative compétitive et décarbonée au diesel. L'objectif est double : d'une part répondre aux exigences environnementales et aux futures contraintes réglementaires et d'autre part permettre le développement économique du territoire et des entreprises locales.

Si l'invasion russe en Ukraine a pu, au cours de l'année 2022, faire évoluer les stratégies de quelques constructeurs de stations vertes et freiné un temps les projets de conversion des flottes de certains transporteurs, elle a aussi entraîné des **changements profonds et à long terme pour accélérer la transition vers un système énergétique plus durable et sûr**.

Après un premier appel à projet qui n'a finalement pas abouti en 2022, la CC2T a relancé en septembre 2023 un nouvel appel à projet à destination des acteurs privés souhaitant concevoir, réaliser, exploiter et maintenir une future station verte multi énergies de Gondreville. La collectivité se positionne en facilitateur avec la mise à disposition d'un **terrain en accès direct de l'A31 entre Toul et Nancy**, le long de corridors structurants pour le transport de marchandises.

Le site présente plusieurs atouts : maîtrise foncière par la CC2T, entreprises de transports implantées localement, proximité des réseaux secs et humides, document d'urbanisme en vigueur compatible avec le projet de station, études déjà réalisées sur le terrain, ... Tous ces éléments permettent d'envisager le dépôt d'un permis de construire dans les meilleurs délais possibles et une mise en service de la station à l'été 2025.

3 opérateurs se sont intéressés à cet appel à projet et 2 d'entre eux ont remis une proposition fin 2023. Après analyse des réponses, c'est la proposition d'**ALTENS, filiale du groupe ENENS, spécialiste de la distribution de carburants alternatifs, qui a présenté un projet correspondant le plus aux attentes de la collectivité**.

## 2/ Le projet porté par ALTENS

ALTENS est la filiale dédiée aux énergies bas-carbone du groupe ENENS, acteur indépendant de l'énergie en France créé en 2015. La société ALTENS propose d'apporter une réponse globale aux exigences présentées par la CC2T dans le cadre de son appel à projet.

### Calendrier de délivrance des carburants proposés au public :

- Phase 1, au démarrage de la station (été 2025) :
  - o BIO GNC : garanties d'origines les plus locales possibles : 4 pistes de distribution avec possibilité d'extension à 4, 3 pleins en simultanés
  - o Electricité verte :
    - 1 premier point de charge rapide pour les PL avec 1 borne 400 kW permettant l'alimentation électrique de 2 PL en simultané
    - 1 point de charge pour les VL avec 1 borne 120 kW permettant l'alimentation électrique de 2 VL en simultané
    - 2 points de charge 22 kW pour l'alimentation des VUL et VL
  - o HVO / AdBlue, sous réserve de l'évolution de la réglementation européenne en cours : 2 pistes de distribution

- Phase 2, sous réserve des confirmations de volume :
  - o 1 deuxième point de charge rapide pour les PL avec 1 borne 400 kW permettant l'alimentation électrique de 2 PL en simultané
  - o Hydrogène vert, produit localement dans le cadre du projet ARCHYPEL : 2 pistes de distribution
  - o Bio GNL : à confirmer

#### Qualité de services :

Un technicien sera présent au moins les 6 premiers mois pour superviser la station. En cas de panne, les délais d'intervention sont immédiats les jours ouvrés le temps où le technicien sera présent et de 6 heures le reste du temps (régime arrêt ou défaut majeur).

Des bordures en béton sont prévues pour éviter les stationnements sauvages.

Un totem affichant le prix des carburants est prévu ainsi que diverses actions de promotion et de communication auprès des industriels locaux.

Le projet est inséré dans son environnement et des aménagements paysagers sont prévus.

#### Tarifs :

2 types de tarifs seront pratiqués :

- Clients locaux importants (formule liée au PEG – Point d'Echange Gaz)
- Clients de passage (prix affiché à la station avec remise éventuelle)

### **3/ Le contenu de la promesse et du bail emphytéotique**

L'implantation du projet est prévue sur le ban communal de GONDREVILLE, sur une partie des parcelles AC 123 ZC 75 ; il occupera une superficie d'environ 1,7 hectares.

Une promesse de bail et un bail emphytéotique sont à signer entre la CC2T (bailleur), et ALTENS (preneur). Une servitude de passage devra être établie dans les actes pour la piste cyclable, conformément aux plans des travaux projetés.

Le bailleur et son preneur établissent un état des lieux à l'entrée (qui sera annexé au bail) et un état des lieux à la sortie.

Concernant l'état des lieux d'entrée : un constat d'huissier est établi par le preneur qui prend la surface dans l'état où elle se trouve. Par ailleurs, le preneur établit un état des lieux environnemental (sondages par une société spécialisée).

Concernant l'état des lieux de sortie : le preneur prend préalablement toutes les dispositions utiles pour qu'à la date de son départ les biens soient rendus en bon état d'entretien et vierges de toute pollution au regard de l'état des lieux d'entrée. Le preneur fait réaliser un audit environnemental des biens 6 mois avant la fin du bail.

La redevance est constituée d'un loyer fixe annuel et d'une part variable, elle est calculée par année civile, elle est due à partir de la mise en exploitation de la station. Pour la première année, la partie fixe est versée prorata temporis :

- Part fixe : 20 000 € / an
- Part variable (en fonction des débits) : 20 000 € / an maximum (TVA en sus au taux en vigueur).

Un bail emphytéotique de 18 ans fera suite à la promesse de bail dès lors que les conditions suspensives suivantes seront purgées :

- Conditions suspensives au profit du preneur ALTENS : dépôt, obtention et purge des autorisations d'urbanisme ainsi que des ICPE, si nécessaire.

Compte tenu des discussions en cours avec ALTENS et son équipe de maîtrise d'œuvre, le dépôt du permis est programmé au plus tard en mai 2024.

Mis en ligne le 16/04/2024 à 09h24

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20240411-2024\_02\_37-

Au regard des délais d'instruction du permis de construire et du délai de recours des tiers, la **durée de la promesse de bail emphytéotique est fixée à 6 mois, à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.** Elle pourra néanmoins être prorogée de 2 mois supplémentaires permettant l'atteinte de la réalisation des conditions suspensives, si celles-ci étaient sur le point d'être purgées à la date anniversaire des 6 mois. Le bail devra donc être signé dans ce délai.

Le démarrage des travaux devra être engagé par ALTENS au plus tard dans les 3 mois à compter de la signature du bail.

A la fin du bail emphytéotique, y compris en cas de résiliation anticipée, le preneur est tenu de démanteler l'ensemble des installations en surface, à l'exception des éléments de génie civil, la voirie et accessoires.

La collectivité s'engage à discuter prioritairement avec le preneur de la suite des opérations en cas de volonté de poursuivre l'exploitation de la station verte.

Pendant la durée de validité de la promesse de bail, si ces éléments étaient amenés à évoluer, une nouvelle délibération serait proposée à l'assemblée communautaire.

Le bail emphytéotique est disponible sur simple demande auprès du pôle développement, aménagement et mobilités.

Vu l'appel à projet lancé en septembre 2023

Vu la délibération 2021-02-35 du 8 avril 2021 portant sur l'acquisition de l'assiette foncière du projet auprès de l'Etat et de l'EPF GRAND EST

Vu l'arrêté URB-01-2020 du 17 juin 2020 prescrivant la procédure de déclaration de projet numéro 1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Gondreville

Vu la délibération 2021-03-17 du 03 juin 2021 portant sur l'approbation de la déclaration de projet numéro 1 du plan local d'urbanisme de Gondreville

Vu la commission des Maires du 26/03/2023

**Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide de :**

- **Confier à la société ALTENS la conception, la réalisation, l'exploitation et l'entretien de la station verte multi énergies de GONDREVILLE**
- **Valider le contenu de la promesse et du bail emphytéotique avec ALTENS**
- **Autoriser Monsieur le Président à signer la promesse de bail emphytéotique avec ALTENS**
- **Autoriser Monsieur le Président à signer le bail emphytéotique avec ALTENS, dès lors que l'ensemble des conditions suspensives indiquées dans la promesse de bail seront levées et dans un délai de 6 mois (+ 2) à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.**
- **Autoriser Monsieur le Président à signer toute pièce utile pour l'exécution de la présente délibération**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,  
Fabrice CHARTREUX