



**SDEC ÉNERGIE**  
**DECISION DE LA PRESIDENTE N° 2023-DEC-1**

**Objet : Offre non-engageante à la société CVE, pour l'acquisition du projet solaire photovoltaïque de "La Fieffe"**

---

**LA PRESIDENTE DU SDEC ÉNERGIE,**

VU, les articles L 2122-22 et L 2122-23 et, L 5211-2 et L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 6 février 2020, relative à la participation du syndicat à la société de projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe » sur la commune de Vire Normandie,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 13 octobre 2020, désignant Madame la Présidente représentante légale du syndicat au comité stratégique et à l'assemblée générale de ladite société de projet,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 24 juin 2021, relative à la signature du protocole d'accord financier relatif aux modalités de remboursement de la garantie financière du projet photovoltaïque au sol de « La Fieffe »,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 24 juin 2021, relative à la nomination de représentants du syndicat à la Commission d'Appel d'Offres de la société de projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe »,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 24 juin 2021, relative à la signature de l'avenant n° 1 visant l'actualisation du pacte d'associés de la société de projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe »,

VU, la délibération du Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 16 juin 2022, portant délégation d'attribution à la Présidente, ou son représentant,

VU, l'offre non-engageante pour l'acquisition du projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe » par la société CVE en date du 21 décembre 2022.

CONSIDERANT que la société de projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe » a été désignée le 16 février 2021, lauréate de l'appel d'offres de la CRE, portant sur la réalisation et l'exploitation d'installation de production d'électricité à partir d'énergie solaire « Centrale au sol » qui a nécessité un toilettage du pacte d'associés, validé précédemment sous la forme d'un avenant prenant en compte certains éléments techniques et économiques du projet,

CONSIDERANT que, par délibération en date du 24 juin 2021, le Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE a validé cet avenant et décidé que « (...) le Comité Syndical, au plus tard le 31 mars 2022, aura à se prononcer quant à la montée du syndicat au capital de la société, au vu d'une part, des conditions économiques de vente d'électricité dans le cadre d'appel d'offres auprès de la CRE et d'autre part, de l'évaluation des coûts réels de l'opération (travaux, raccordement au réseau, emprunt, exploitation ...) permettant de vérifier la faisabilité économique du projet »,

CONSIDERANT que lors de la présentation aux membres du Comité Stratégique de la FIEFFE du 19 avril 2022 il a été montré, qu'à l'issue des différentes consultations nécessaires à la réalisation du projet – *marché global de performance*, une forte dégradation de son modèle économique avec un TRI très

Acte Exécutoire sous référence :

014200045938-20230112-23DG001H1-AR  
faible de 1,84 % sur 25 ans d'exploitation, avec comme première conséquence l'annonce de la SEML West Energies et de la Banque des Territoires de leur volonté de se retirer de ce projet,

CONSIDERANT qu'après l'étude de plusieurs scénarios dont l'arrêt du projet, il a été réceptionné le 21 décembre 2022 une seule offre de reprise non engageante de la société CEV, jointe en annexe, pour l'acquisition de 100 % des titres de la société du projet « Parc photovoltaïque au sol de La Fieffe »,

CONSIDERANT que l'offre de rachat de 200 609 €, dans le cadre où elle est concluante, permettrait de diminuer voire annuler le passif estimé dans le cadre d'une liquidation avec les modalités de paiement envisagés suivants :

- Février 2023 à la signature de l'offre engageante par les vendeurs
  - o Paiement d'un montant égal à la valeur nominale des titres des vendeurs soit 10 000 €
  - o Cession des CCA avec un paiement subordonné à un accord de la CRE
  - o Subrogation de la garantie financière mise en place de 185 000 € par une garantie financière CVE dont la quote-part du SDEC ENERGIE est de 49 395 €
- Mars – avril 2023 : dès réception d'un courrier de la DGEC validant la possibilité de postuler à un nouvel AO CRE
  - o Paiement des CCA d'un montant de 96 609 € HT
  - o Décembre 2023 : si décision finale d'investissement favorable au projet : paiement d'une prime de succès de 100 000 € HT répartie en proportion du capital social détendu par les vendeurs

CONSIDERANT que cette offre non engageante doit être signée par l'ensemble des représentants légaux des 4 sociétaires, à savoir la Présidente du syndicat.

**DECIDE**

- Article 1 : d'accepter l'offre non engageante de la société CEV pour l'acquisition du projet solaire photovoltaïque de « La Fieffe », du 21 décembre 2022,
- Article 2 : de signer, en tant que représentante légale du SDEC ÉNERGIE, cette offre,
- Article 3 : de mettre en œuvre cette décision et de signer l'ensemble des pièces, documents et actes s'y rapportant,
- Article 4 : d'insérer la présente décision au registre des délibérations et d'en rendre compte au Comité et au Bureau Syndical.

Fait à Caen, le 12 janvier 2023

La Présidente du SDEC ÉNERGIE,



Catherine GOURNEY-LECONTE

Décision certifiée exécutoire :

- Pour avoir été publiée ou notifiée le : 12 janvier 2023
- Et transmise en Préfecture de Caen le : 12 janvier 2023

*Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Caen peut être saisi par voie de recours formé contre une décision pendant un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes : date de sa réception en Préfecture, date de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être formé à l'encontre de cette décision, cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la décision du SDEC ÉNERGIE, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse du SDEC ÉNERGIE pendant ce délai.*

**SEML West Energies**

98 rte de Candol, 50 000 Saint-lô

**Caisse des dépôts et consignations**

7 rue Jeanne d'Arc, 76 000 Rouen

**Ville de Vire-Normandie**

11 rue Deslongrais, 14 500 Vire-Normandie

**Syndicat Département d'Energies du Calvados**Esplanade Brillaud de Laujardière, ZAC de la folie Couvrechef,  
CS 75 046 – 14 077 CAEN CEDEX 5

Marseille, le 21 décembre 2022

A l'attention de Messieurs Alexis de Beaurepaire, Yannick Schimpf, Patrick Gresel et Bruno Lemoigne ;

**Objet : Offre Non-Engageante pour l'acquisition du Projet solaire photovoltaïque de « La Fieffe »**

Messieurs,

À la suite de nos différents échanges, vous nous avez fait part de votre désir de recevoir une proposition d'achat du projet solaire photovoltaïque de « La Fieffe » sur la commune de Vire-Normandie (14).

Dans ce contexte, à la suite de l'analyse des éléments transmis dans le cadre de nos différents échanges que ce soit par courriel ou par conférence téléphonique (ci-après les « **Informations** »), nous avons le plaisir de vous remettre une offre Non-Engageante (ci-après « **l'Offre** ») pour l'acquisition de **100 %** des titres de la SAS « Parc Photovoltaïque de la Fieffe » (ci-après la « **Société** ») détenant le Projet de centrale solaire de « La Fieffe » situé sur la commune de Vire-Normandie (ci-après le « **Projet** »).

Nous avons noté que la Société est respectivement détenue par 4 actionnaires : West Energies (détenant 26,7 % du capital), la Caisse des dépôts et consignations (19,9 %), la ville de Vire-Normandie (26,7 %) et le Syndicat Départemental d'Energies du Calvados (26,7%) (ci-après les « **Vendeurs** » ou « **West Energies** », « **la Caisse des dépôts** », « **la Ville** » et « **le SDEC** » respectivement).

## 1. Acquéreur

L'Acquéreur de l'intégralité des Sociétés, est la société CVE (ou toute société qu'elle pourra se substituer) (ci-après « l'Acquéreur » ou « **CVE** »), SAS au capital de 48.499.236 euros, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 518 792 528, dont le siège social est situé au 5 Place de la Joliette, 13002 Marseille.

## 2. Expérience et réalisations

CVE est un producteur d'énergie renouvelable, qui développe, finance, construit et exploite des centrales photovoltaïques, des centrales biogaz et des centrales hydroélectriques en France et à l'étranger et vend l'électricité produite.

Présente sur l'ensemble des métiers de la filière photovoltaïque, CVE dispose en interne des ressources et des compétences nécessaires à l'audit, à la maintenance et à la rédaction de la documentation relative à l'acquisition des Projets (ci-après « **la Documentation** »). A titre d'exemple, CVE a réalisé l'acquisition de plus de 200 MWc en 2020 et 2021 sans recours à des conseils externes.

Par ailleurs CVE détient en compte propre et exploite aujourd'hui environ 300 centrales réparties sur une centaine de sites répartis sur la France. Les Projets en vente pourront donc parfaitement s'intégrer dans le parc de CVE.

Pour plus d'informations : <https://www.cvegroup.com/>

## 3. Proposition de calendrier d'acquisition

- Mercredi 21 décembre 2022 : remise de l'Offre par CVE ;
- 15 janvier 2023 : date limite de signature de l'Offre par les Vendeurs ;
- 16 janvier au 3 février 2023 : ouverture de la Data Room (ci-après la « **Data Room** »), visite de site et réalisation de la Due Diligence (ci-après la « **Due Diligence** ») par CVE ;
- 3 février 2023 : envoi d'une Offre Engageante (ci-après « **l'Offre Engageante** ») par CVE ;
- Semaine du 6 février 2023 : signature de l'Offre Engageante par les Vendeurs ;

- Semaine du 13 février 2023 : signature de la Documentation (ci-après le « **Signing** ») et Closing de l'opération (le « **Closing** »). La Documentation inclura un acte de cession des actions et un Protocole d'Accord fixant les conditions de rentrées dans la SPV pour la Ville et le SDEC ;
- Entre février et décembre 2023 : restructuration de l'actif par CVE. Comme présenté lors de la réunion du 19 octobre 2022 devant les Vendeurs, CVE ne parviendra à optimiser et construire le Projet qu'à condition de détenir 100 % des parts de la Société.
- Décembre 2023 : la décision finale d'investissement (ci-après la « **DFI** »), interne à CVE ;

#### 4. Descriptif des Projets et hypothèses de valorisation

Projet	Puissance (MWc)	Surface clôturée (Ha)	Tarif obtenu (€/MWh)	Production (KWh/KWc)	Durée de la promesse de bail (Années)	Loyer année 1 (€ HT/an)
La Fieffe	Hypothèse interne	5,3	57,1*	Hypothèse interne	30	2 500

\*tarif incluant une prime pour investissement participatif de 3 €

Le Projet dispose :

- D'une autorisation d'urbanisme (permis de construire) obtenue régulièrement et conformément à la réglementation en vigueur et purgée de tout recours des tiers ;
- D'une promesse de bail conférant des droits réels pour une durée de 30 ans minimum, consentie par un bailleur régulièrement propriétaire de l'emprise foncière sur laquelle est installée la Centrale. Cette promesse est valable jusqu'au 14 février 2023 et fera l'objet d'une prorogation lors de la Due Diligence ;
- D'un tarif d'achat sécurisé auprès d'EDF OA et obtenu conformément à la réglementation en vigueur.

○ **Hypothèses générales :**

- Inflation à 2.0% ;
- Tarif de marché : hypothèses internes CVE basées sur des analyses Aurora. CVE considère 15 heures de prix négatifs par an ;
- Productible : selon les estimations internes de CVE, non susceptible de venir changer le Prix ;

○ **Hypothèses liées au foncier du Projet :**

- Le Projet bénéficie d'une Promesse de Bail signée avec un bailleur régulièrement propriétaire de l'emprise foncière. Cette promesse est valable jusqu'au 14 février 2023. Le loyer est de 2 500 € HT/an avec une indexation alignée sur les conditions d'indexation du contrat d'achat : 0.4% /an ;

○ **Hypothèses liées au développement du Projet :**

- Puissance et Calepinage : CVE a pris ses propres hypothèses concernant le calepinage du Projet. A ce stade, CVE a veillé à respecter la même zone d'implantation du Vendeur ;
- La zone d'emprise du Projet a d'ores et déjà été remblayée et cette Offre n'inclut aucun coût supplémentaire lié à la mise en état du foncier ;
- Cette Offre intègre les coûts liés à la création du chemin nécessaire au raccordement Enedis. CVE a chiffré ce chemin à 100 000 € ;
- Cette Offre n'intègre aucun coût lié à d'éventuelles mesures environnementales ;

○ **Hypothèses techniques liées au Raccordement du Projet :**

CVE a considéré un coût global de raccordement à 138 400 € (HT). Ce prix se base sur la dernière PTF obtenu par le vendeur. Un ajustement du Prix à l'euro / euro sera intégré dans la Documentation, en fonction du coût global réel de raccordement (S3RENR inclus) qui fera l'objet d'une demande par CVE à ENEDIS d'ici décembre 2023.

Toute modification de ces hypothèses pourra donner lieu à un ajustement de Prix qui sera négocié entre les Vendeurs et CVE

## 5. Valorisation du Projet et modalité de paiements

### A. PRIX D'ACQUISITION

Le plan d'affaires établi pour le Projet repose sur les Informations, et le cas échéant sur les hypothèses internes de CVE basées sur les dernières consultations effectuées auprès de ses fournisseurs pour ce Projet ou des projets comparables.

La méthode retenue pour la détermination du prix est l'actualisation des flux de trésorerie actionnaire (*Dividend Discount Model - DDM*) générés par le Projet.

Nous proposons un montant global de **200 609** euros (HT) (ci-après le « **Prix** ») comprenant :

- L'acquisition de **100 %** des titres de la Société à la valeur nominale ;
- Le remboursement de **100%** du compte courant d'associé ;

### B. MODALITE DE PAIEMENT

CVE procédera au paiement du Prix selon les jalons suivants :

Jalons	Conditions	Paiement(s)	Date estimée
#1	Closing	<ul style="list-style-type: none"><li>• Paiement d'un montant égal à la valeur nominale des titres des Vendeurs, soit <b>10 000 € HT</b> ;</li><li>• Cession des CCA et paiement au jalon 2 ;</li><li>• Subrogation de la garantie financière en place (<b>185 000 € HT</b>) par une garantie bancaire CVE ;</li></ul>	Février 2023
#2	Réception d'un courrier de la DGEC validant la possibilité de postuler à un nouvel AO CRE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Paiement des CCA (<b>90 609 € HT</b>) ;</li></ul>	Mars - avril 2023

#3	Décision Finale d'Investissement favorable au projet (DFI)	- Paiement d'une prime de succès de <b>100 000 € HT</b> : à répartir en proportion du capital social détenu par les Vendeurs ;	Décembre 2023
----	--	--	---------------

CVE confirme d'ores et déjà disposer des fonds nécessaires pour compléter l'acquisition.

## 6. Audit - Due Diligence

L'Audit, qui permettra de vérifier l'exactitude du descriptif des Projets, sera diligenté par notre société, dès l'acceptation de la présente lettre par votre société. L'Audit portera sur l'intégralité des documents que vous nous aurez fournis (ci-après la « **Data Room** ») et inclura notamment une visite sur le site des Projets ainsi qu'une rencontre avec le ou les bailleurs.

Il est dès à présent convenu entre nous que vous vous engagez à nous faciliter l'organisation de ces visites et, le cas échéant, à nous faire accompagner par une personne dédiée au développement des Projets.

L'Audit se déroulera dès la signature de la présente Offre sur une durée de quatre semaines. Néanmoins, la durée de cet Audit pourra être augmentée notamment en cas d'informations et documents manquants ne permettant pas sa finalisation. A ce titre, vous vous engagez à nous apporter les réponses nécessaires dans les 48 heures suivant notre demande ; à défaut le délai d'Audit pourra être prolongé du délai relatif à la transmission des documents manquants.

## 7. Exclusivité

Dès la signature de la présente Offre, les Vendeurs s'engagent à donner l'exclusivité à CVE pour l'acquisition de l'ensemble des titres de la Société. Les Vendeurs s'interdisent en conséquence de négocier ou conclure tout accord, écrit ou verbal, portant sur la cession du Projet avec un tiers.

Cette exclusivité d'une durée correspondante à la période d'Audit se terminera le 3 février 2023 en cas de non remise d'une Offre Engageante par CVE, ou de remise d'une Offre Engageante avec un prix dégradé pour des raisons indépendantes des résultats de l'Audit. En cas de remise d'une Offre Engageante conforme à la présente Offre, cette exclusivité sera automatiquement prolongée jusqu'au Signing.

En cas de non remise d'une Offre Engageante par CVE ou de refus de l'Offre Engageante par les Vendeurs, la présente Offre sera caduque de plein droit, y compris l'exclusivité et aucunes indemnités de quelque nature que ce soit ne sera due de part et d'autre.

## **8. Possibilité de rentrée au capital pour les collectivités**

La Documentation inclura un acte de cession des actions et un Protocole d'Accord fixant les conditions de rentrées futures dans la SPV pour la Ville de Vire-Normandie et le SDEC (« **Les Collectivités** »). Les conditions d'entrée au capital seront négociées à posteriori mais devront à minima intégrer les éléments suivants :

- o Une fois le Projet mis en service, les collectivités détiendront une option d'achat de titre s'élevant au maximum à 10% du capital (à répartir entre les 2 actionnaires) ;
- o Intégration d'une clause de sortie conjointe (« **Drag-Along** ») pour les actionnaires minoritaires ;

## **9. Substitution**

Notre société pourra substituer, par simple écrit adressé au Vendeur, toute personne physique ou morale qui lui convient dans les termes de la présente offre à la condition que ces personnes physiques ou morales soient détenues directement ou indirectement par une société du groupe CVE.

## **10. Validité de l'Offre**

Cette Offre sera jugée valable dès lors que les vendeurs l'auront signées tous les 4.

## **11. Confidentialité**

Notre société et votre société s'engagent à considérer comme confidentielles toutes les informations qui leur auront été communiquées comme telles par l'autre partie dans le cadre de l'exécution de la présente lettre d'intention.

Chacune des parties est ainsi tenue de garder strictement confidentiel et d'observer le plus strict secret des affaires concernant l'autre Partie et de ne pas divulguer à des tiers à titre onéreux ou gratuit, sous quelque forme que ce soit, les informations concernant l'autre Partie, sauf autorisation préalable par tous moyens écrits de cette autre Partie.

## 12. Contacts CVE



[www.cvegroup.com](http://www.cvegroup.com)  
Entreprise à mission  
in

**Gaël Hankus**  
Responsable M&A France

Mobile : +33 (0)6 15 41 82 34  
5 Place de la Joliette - 13002 Marseille  
[gael.hankus@cvegroup.com](mailto:gael.hankus@cvegroup.com)



[www.cvegroup.com](http://www.cvegroup.com)  
Entreprise à mission  
in

**Corentin Fauvel**  
Chargé d'affaires M&A France

Mobile : +33 (0)6 14 66 71 19  
5 Place de la Joliette - 13002 Marseille  
[corentin.fauvel@cvegroup.com](mailto:corentin.fauvel@cvegroup.com)

Dans l'attente de votre retour et nous l'espérons, de votre accord, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

*Faire précéder la signature de la date et de la mention manuscrite « Bon pour accord »*

Le 21/12/22

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Hankus', located in the bottom right corner of the page.

---

CVE

Par : Gaël Hankus

Titre : Responsable Fusions-Acquisitions

---

West Energies

Par : Alexis de Beaurepaire

Titre : Directeur Général

---

Commune de Vire

Par :

Titre : Maire

---

SDEC

Par :

Titre : Présidente

---

Caisse des dépôts

Par : Yannick Schimpf

Titre : Directeur régional adjoint Normandie

GA