



SDEC ENERGIE

DECISION DE LA PRESIDENTE N° 2023-DEC-13

Objet : Offre engageante de 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 loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et notamment son article 109,

VU, les délibérations du Comité syndical du 6 février 2020 relatives à l'entrée du Syndicat au capital de la société de projet PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE LA FIEFFE à hauteur de 26,7 % du capital et à la désignation de Madame Catherine GOURNEY-LECONTE représentante du SDEC ENERGIE à l'assemblée générale et au comité stratégique de cette société de projet, jusqu'au renouvellement des membres du SDEC ÉNERGIE,

VU, les statuts constitutifs adoptés par le Comité Syndical du 6 février 2020,

VU, le pacte d'associés relatif à la société PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE LA FIEFFE conclu entre la ville de Vire Normandie, la société WEST ENERGIES, le SDEC ÉNERGIE et la caisse des dépôts et consignations, adopté par le Comité Syndical du 6 février 2020,

VU, l'installation du nouveau Comité syndical du SDEC ÉNERGIE le 24 septembre 2020, issu du renouvellement général des mandats,

VU, les dispositions de la délibération du Comité syndical en date du 13 octobre 2020 relative aux délégations de compétences du Comité Syndical au Bureau Syndical et à la Présidente,

VU, la délibération du Comité syndical du SDEC ÉNERGIE en date du 13 octobre 2020 relative à la désignation de Madame Catherine GOURNEY-LECONTE représentante légale à l'assemblée générale et au comité stratégique de la société de projet PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE LA FIEFFE.

VU, l'avis favorable de la Commission « Transition Énergétique », réunie le 26 mai 2021,

VU, la délibération en date du 24 juin 2021 du Comité Syndical du SDEC ENERGIE visant l'actualisation du pacte d'associés suite à la désignation de la société de projet lauréate de l'appel d'offre de la CRE le 16 février 2021 notifiant notamment son accord pour un prix d'achat de l'énergie produite sur 20 ans de 54.1 €/MWh, majoré de 3 €/MWh en raison d'un investissement participatif et à compter de cette date de notification, un délai de deux ans pour construire et mettre en service l'installation.

VU, les dispositions de la délibération du Comité Syndical en date du 16 juin 2022 relative aux délégations de compétences du Comité Syndical au Bureau Syndical et à la Présidente,

VU, l'avis favorable de la Commission « Transition Énergétique », réunie le 11 janvier 2023,

VU, l'avis favorable du Bureau Syndical en date du 27 janvier 2023,

VU, les délibérations du Comité Syndical en date du 9 février 2023, relatives à l'adoption et la signature de la convention d'avance en comptes courants d'associés et à la délégation donnée à la Présidente pour prendre toutes les décisions relatives à l'évolution de la participation du SDEC ENERGIE à la société de projet.

CONSIDERANT que la présentation aux membres du Comité Stratégique de la Fieffe du 19 avril 2022 a montré une forte dégradation de son modèle économique avec un TRI très faible de 2.90 % sur 25 ans d'exploitation et un surcoût des CAPEX de 20 %, avec comme première conséquence l'annonce de la SEMI West Energies et de la Banque des Territoires de leur volonté de se retirer de ce projet.

CONSIDERANT l'étude de plusieurs scénarios de poursuite du projet, soit :

- Scénario 1 : avec les deux acteurs publics, par une transformation de la SAS PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE LA FIEFFE en SPL ;
- Scénario 2 : avec d'autres investisseurs privés, par une cession d'actions entre actionnaires existants ;
- Scénario 3 : avec un autre modèle économique, en sortant du dispositif de la CRE.

CONSIDERANT aussi l'arrêt éventuel du projet par une liquidation de la société.

Sur la base du scénario 2, plusieurs sociétés ont été sollicitées. Les membres du Comité Stratégique de la Fieffe, réunis le 10 janvier 2023, ont validé, à la majorité absolue, la seule offre reçue de reprise non engageante de la société CVE pour l'acquisition de 100 % des titres de la société du projet solaire photovoltaïque de « La Fieffe », réceptionnée par l'ensemble des sociétaires le 21 décembre 2022.

CONSIDERANT que, par décision en date du 12 janvier 2023, la Présidente a entériné l'offre non engageante de la société CVE.

CONSIDERANT que, par délibération en date du 9 février 2023, le Comité Syndical du SDEC ÉNERGIE a donné délégation à la Présidente pour prendre toutes les décisions relatives à l'évolution de la participation du SDEC ÉNERGIE à la société de projet et que le scénario 2 s'avère être la meilleure solution pour le syndicat.

CONSIDERANT l'offre engageante de la société CVE en date du 9 février 2023 et reçue le 13 février 2023 et jointe en annexe de la présente décision.

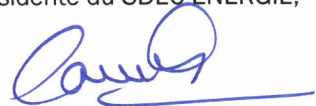
DECIDE

- Article 1 : d'accepter l'offre engageante de la société CEV pour l'acquisition du projet solaire photovoltaïque de « La Fieffe », du 9 février 2023,
- 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 **14 FEV. 2023**



La Présidente du SDEC ÉNERGIE,


Catherine GOURNEY-LECONTE

Décision certifiée exécutoire :

- Pour avoir été publiée ou notifiée le : **14 FEV. 2023**
- Et transmise en Préfecture de Caen le : **14 FEV. 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.



Changeons notre vision de l'énergie

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 09 février 2023

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

Objet : Offre 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). A cet effet, nous avons signé ensemble une offre Non Engageante début janvier que nous devons confirmer après une période d'Audit.

A la suite de l'analyse des éléments transmis dans le cadre de nos différents échanges que ce soit par courriel, par conférence téléphonique ou par « we-transfer » (ci-après les « Informations »), nous avons le plaisir de vous remettre comme prévu une offre 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 300 MWc entre 2020 et 2022 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 indicatif d'acquisition

- Jeudi 09 février 2023 : remise de l'Offre par CVE ;
- Semaine du 06 février : signature de l'Offre par les Vendeurs et CVE ;
- 14 février 2023 : date limite de prorogation de la promesse de bail (ci-après la « Promesse ») et transfert de la Promesse vers la Société ;
- Février/mars 2023 : levée des Conditions Préalables à l'acquisition (ci-après les « Conditions ») et rédaction de la Documentation ;

- Mois de mars : 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 d'entrée de la Ville et le SDEC dans la Société ;
- Entre aujourd'hui et décembre 2023 : reprise du développement du Projet par CVE avec un objectif de candidater à un nouvel appel d'offre de la CRE en fin d'année 2023. CVE réalisera notamment les actions suivantes : demande d'un nouveau CETI, demande d'une nouvelle demande de raccordement (**PTF**) et dépôt d'un Permis de Construire modificatif (le « **PC Mod** »).

4. Descriptif du Projet et hypothèses de valorisation

Le Projet de la Fieffe est actuellement bloqué pour des raisons essentiellement économiques, malgré les mesures d'urgences que le gouvernement a mis en place récemment. Nous avons donc fait le choix d'abandonner le Projet existant en demandant l'accord à la DGE et la DREAL pour ensuite reconsidérer le Projet et redéposer à un nouvel AO CRE.

o Hypothèses générales :

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 €*

- 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 ;

o 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 ;

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

- 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 ;
- La zone d'emprise du Projet a d'ores et déjà été remblayée et notre Offre n'inclut aucun coût supplémentaire lié à la mise en état du foncier ;
- L'Offre intègre les coûts liés à la création d'un chemin d'accès au site d'environ 400 mètres. CVE a chiffré cette réalisation à 50 000 € ;
- Site ICPE : le site d'implantation du Projet a été sorti du périmètre de la carrière régulièrement et n'inclus pas de surcoût. Ce point doit être vérifié par un PV de récolement attestant de la cessation d'activité ;

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

- Proposition Technique et Financière (PTF) initiale : conformément à cette PTF initiale présente dans les Informations, le coût global de raccordement est égal à **138 476,91 € (HT)**. Ce montant comprend le S3RENDR de Normandie fixé initialement à **10,33 k€/MVA** et englobe les coûts de refaction des ouvrages (18,5 % pour la partie « travaux ouvrages propres » et la partie « travaux dans le poste de livraison »). La puissance d'injection retenue est de **3 150 KVA**.
- Nouvelle PTF : CVE devra effectuer une nouvelle demande de PTF. CVE s'engage à ne pas dépasser une puissance d'injection de **3 150 KVA** afin de se conformer à la PTF initiale.
- Au-delà d'une limite de + **30%** d'écart entre le coût global de la PTF Nouvelle et la PTF Initiale, un ajustement du Prix à l'euro / euro à la baisse sera effectué au moment du versement du Complément de Prix.

Toutes modifications de ces hypothèses pouvant entraîner un décalage significatif du calendrier ou une remise en cause de la puissance ou du productible du Projet pourra donner lieu à un ajustement de Prix qui sera négocié de bonne foi en les Vendeurs et CVE.

5. Conditions Préalables au Signing

CVE envisage les conditions suivantes préalablement au Signing :

- Prorogation de la Promesse pour une durée de 2 ans minimum et transfert de cette dernière vers la Société ;
- Réception d'un document officiel du préfet indiquant que les éventuelles sanctions pécuniaires consécutives à l'abandon du Projet initialement lauréat à l'Appel d'Offre CRE 4.9 seront limitées à un montant maximal de 200 000 €. Dans le cas où ce montant s'avérerait être supérieur, CVE propose de mettre en place une clause de rendez-vous afin de pouvoir se donner les moyens de renégocier les conditions de l'Offre ;
- Réception d'un document de la DREAL indiquant le montant de la consignation qui sera restitué aux vendeurs. En cas de non-restitution d'une partie de la Consignation, CVE se propose de rembourser à hauteur de 70% de ce montant au Closing (voir section 6) ;
- Réception des documents suivants (absents des Informations à ce jour) :
 - o Permis de construire :
 - Arrêté de non retrait et non recours de PC ;
 - Dossier de permis de construire et avis des différents services concernés ;
 - Etude d'Impact ;
 - PV de récolement attestant la cessation d'activité de la carrière ;
 - Convention d'échanges de terres signée entre le maire et le propriétaire terrien sur la parcelle situé au nord du site ;
 - o Corporate :
 - Registre des mouvements de titres et des comptes actionnaires ;
 - o Comptable :
 - Arrêtés comptables 2022 (bilan comptable, compte de résultat, grand livre) et Réalisation d'un audit comptable par CVE ;
 - Validation du montant des Comptes Courants d'Associés (ci-après les « CCA ») à rembourser, à notre connaissance ce montant est de 90 609 € HT ;

6. Valorisation du Projet et modalités 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 ;
- Le versement d'un Complément de Prix (comme décrit au 6-C) ;

B. MODALITÉ DE PAIEMENT

CVE procédera au paiement du Prix selon les jalons suivants :

Jalons	Conditions	Paiement(s)	Date estimée
#1	Réalisation des Conditions Préalables	• Rachat de 100 % des titres de la Société à la valeur nominale, soit 10 000 € HT ; • Rachat des CCA et paiement au jalon 2 ; • Remboursement aux Vendeurs de 70 % du montant de la Consignation éventuellement prélevé par la DREAL ;	Mars 2023
#2	Réception d'un CETI mis à jour du Projet	• Paiement des CCA (90 609 € HT) ;	Mai 2023
#3	Réception du PC Mod et de la PTF	• Versement du complément de Prix comme défini au section (6-C) à répartir en proportion du capital social détenu par les Vendeurs ;	Décembre 2023

C. COMPLEMENT DE PRIX

A la réception du PC Mod et de la Nouvelle PTF, CVE procédera au versement d'un Complément de Prix aux vendeurs.

Ce Complément de Prix (ci-après le « **Complément de Prix** ») est défini comme suit :

Complément de Prix = 100 000 € HT ; si $(X < 1,3 * Y)$

où

Complément de Prix = Max (0 ; 100 000 € HT - $(X - 1,3 * Y)$) ; si $(X > 1,3 * Y)$

Avec :

Y = coût de la PTF Initiale, soit 138 476,91 € HT ;

X = coût de la Nouvelle PTF ;

$1,3 * Y = 180 019,98$ € HT ;

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

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 de 4 mois à partir de la signature de l'Offre se terminera le 06 juin 2023 (ci-après la « **Période d'exclusivité** »)

En cas de refus de cette Offre par les Vendeurs, aucune indemnité 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 aux Vendeurs, 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 vos sociétés 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
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



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

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 09/02/23



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