



**Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
DEPARTEMENT DU GARD - Arrondissement de Nîmes**

**Délibération n°176/2026
du Conseil communautaire
Séance du 28 septembre 2026**

Date d'envoi de la convocation = 22 septembre 2026

Nombre de conseillers en exercice : 77

Nombre de conseillers présents : 54

Nombre de conseillers absents : 23

Nombre de votants : 60

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit septembre à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, dûment convoqués, se sont réunis au Forum de Laudun-L'Ardoise, sous la présidence de M. Christophe SERRE, Président de la Communauté d'agglomération.

Présents : BASCLE Charles, MUCCIO Christine, JACKEL Jérôme, DAHMANI Naima, VANDEMEULEBROUCKE Brigitte, NADAL Laurent, PEYRIERE Pascal, BAYART Sébastien, CREYSSON Yves, CASTOR Raphael, EISELE Michel, MAHLER Fred, RIEU José, TEDESCHI Marie-Laure, DI-ROLLO Ludovic, PARADIS Gislaine, BIALLET David, BOUIS Caroline, MOSSAND Guillaume, PRAT Patrice, GANDON Arnaud, MERCIER Julie, PALISSE Patrick, CLEMENTE Cédric, TRICHOT Benoît, ROBELET Olivier, DUCROS Bernard, SEGAL Valère, RANDRIANASOLONANDRASANA Vérah, GOURRET Patrice, AUGUSTIN Philippe, ROCA Benjamin, ROCHÉ Charles-Henri, LACOUSSE Nathalie, GIANNOTTI Jean-Marc, MARCELLIN Stéphane, JOUVE Olivier, LEFRANC Sarah, SALAU Claude, AUBANEL Guy, BARRIEU VIGNAL Sylvie, ANGELOZ Luc, GIOLBAS Elisabeth, PETITJEAN Elia, MISSOUR Gérald, SABATON Marjorie, SERRE Christophe, LAURENS Jean-Marie, HERBE Véronique, PHILIP Claude, BERTRAND Pascale, PISSAS Alexandre, BROCHE Jérôme, CORBA Sébastien.

Absents/Procurations : BORDES Pascale, BETTON Thomas, DEY Christine, DAUDE Denis, HAGEAUX Audrey, LIANES Pedro, MARQUES Léopoldina, ROUSSINE Serge, BERGONZI Margaux, MORELLI Jean-Louis, BODI Trinité, ROUX Olivier, SICARD Jade, COUSTON Maxime, EUTEDJIAN Claudine (procuration à GOURRET Patrice), BAGUR Marie-Laure, FRENEIX Marie-Laure (procuration à AUGUSTIN Philippe), ESQUER Olivier, LORIC Karima, GAYTE Jocelyne (procuration à VANDEMEULEBROUCKE), DANIEL Georges (procuration à Véronique HERBE), CHENIVESSE Hélène (procuration à Charles BASCLE), CARMINATI Jérôme (procuration à RANDRIANASOLONANDRASANA Vérah),

Secrétaire de Séance : Guy AUBANEL

OBJET : Promesse synallagmatique de bail à construction au bénéfice de MGH Energy pour la réalisation du projet d'unité de production de carburants de synthèse sur la friche industrielle de Laudun-l'Ardoise

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les dispositions applicables aux établissements publics de coopération intercommunale et aux décisions relatives à la gestion de leurs biens et opérations immobilières ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 251-1 et suivants relatifs au bail à construction ;

Vu le Code civil, notamment ses articles 1304 et suivants relatifs aux obligations conditionnelles ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, notamment au titre de sa compétence en matière de développement économique ;

Vu la convention de portage foncier conclue entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et la commune de Laudun-l'Ardoise ;

Vu la délibération communautaire n° 48/2026 du 9 février 2026 validant le choix de la société MGH Energy comme lauréate de l'appel à projets relatif à la reconversion du site industriel de Laudun-l'Ardoise et autorisant l'engagement de négociations exclusives avec cette société ;

Considérant que l'Établissement public foncier d'Occitanie est propriétaire de la friche industrielle de Laudun-l'Ardoise, acquise auprès de la société ArcelorMittal France par acte du 22 décembre 2017, dans le cadre d'une opération de portage foncier conduite pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et de la commune de Laudun-l'Ardoise ;

Considérant que l'ensemble foncier objet de la présente promesse de bail est constitué des parcelles suivantes : AY 6, 7, 8, 9, 10 et 11 et AZ 25, 67, 69, 44, 45, 47, 48, 56, 57, 72, 63 pour un total de 48ha 09a 96ca

Considérant que la reconversion de cette friche industrielle constitue une opération prioritaire pour le territoire, visant à maintenir le foncier sous maîtrise publique, à favoriser sa réindustrialisation et à accueillir des activités contribuant à la transition énergétique et à la sobriété foncière ;

Considérant que le site a fait l'objet, en 2025, d'un appel à projets à l'issue duquel MGH Energy a été retenue pour son projet industriel de création d'une usine de production de carburants de synthèse bas carbone destinés principalement aux secteurs du transport aérien et maritime, comprenant notamment des installations de production d'hydrogène, d'e-méthanol et d'e-kérosène, des équipements de stockage et de chargement, ainsi que les installations techniques et énergétiques associées ;

Considérant que le projet prévoit la mobilisation de la totalité de la friche industrielle, représentant environ 48 hectares, dont environ 35 hectares directement exploitables pour l'activité industrielle, sous réserve de la détermination définitive de l'assiette foncière et de l'établissement des documents d'arpentage nécessaires ;

Considérant que le coût prévisionnel du projet est estimé à environ un milliard d'euros et que sa réalisation pourrait générer environ 400 emplois pendant la phase de construction et environ 200 emplois directs permanents en phase d'exploitation ;

Considérant que l'organisation logistique présentée et priorisée par MGH Energy repose prioritairement sur les transports fluvial et ferroviaire, en s'appuyant notamment sur les infrastructures ferrées et sur le port industriel de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ;

Considérant que, par sa délibération n° 48/2026 du 9 février 2026, le Conseil communautaire a validé le choix de MGH Energy comme lauréate et autorisé le Président à engager les négociations exclusives nécessaires à la mise en œuvre du projet, tout en affirmant le principe du maintien du foncier sous maîtrise publique ;

Considérant qu'il est désormais proposé de conclure une promesse synallagmatique de bail à construction entre :

- L'Établissement public foncier d'Occitanie, en qualité de propriétaire et de promettant ;
- MGH Energy ou, dans les conditions strictement encadrées par l'acte, une société de projet spécialement constituée pour la réalisation et l'exploitation du projet défini précédemment, en qualité de bénéficiaire ;
- La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et la commune de Laudun-l'Ardoise, en qualité d'intervenante ;

Considérant que cette promesse aura pour objet de formaliser l'engagement de conclure un bail à construction, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'acte et du respect, par les parties, de leurs engagements stipulés ;

Considérant que, compte tenu de la portée juridique et financière de cet engagement, il appartient au Conseil communautaire d'approuver les caractéristiques essentielles et déterminantes de la promesse et du futur bail à construction ;

Considérant que MGH Energy prendra à sa charge exclusive l'ensemble des études, procédures, autorisations et raccordements nécessaires à la conception, à l'autorisation et à la réalisation du projet, sans pouvoir solliciter d'indemnisation auprès de l'Établissement public foncier d'Occitanie, de la Communauté d'Agglomération ou de la commune en cas de non-réalisation du projet, sauf faute directement imputable à l'une de ces personnes publiques, sous réserve des obligations incombant au propriétaire ou aux personnes publiques au titre de la maîtrise foncière, de la disponibilité des emprises, de l'état initial du site, des pollutions historiques, des ouvrages existants et de leurs engagements propres ;

Considérant que la promesse prévoira, pendant la phase initiale de développement, le versement d'une indemnité d'immobilisation selon l'échéancier suivant :

- aucune indemnité au titre de la première année ;
- une indemnité de 63 000 euros au titre de la deuxième année ;
- une indemnité de 105 000 euros au titre de la troisième année ;

Considérant que le futur bail prévoira un loyer annuel de 1 050 000 euros hors taxes pendant la phase de construction et de mise en service des installations ;

Considérant que le futur bail prévoira un loyer annuel de 2 100 000 euros hors taxes pendant la phase d'exploitation ;

Considérant que le futur bail à construction sera conclu pour une durée initiale de trente-deux ans, comprenant une phase prévisionnelle de deux ans consacrée à la construction et à la mise en service des installations, puis une phase d'exploitation de trente ans ;

Considérant que, si la phase de construction et de mise en service excède deux ans pour une cause non directement imputable à MGH Energy, la durée totale du bail sera prolongée d'une durée équivalente afin de préserver une période d'exploitation de trente années complètes ;

Considérant que le bail pourra, sous réserve de l'accord exprès du bailleur et du respect par le preneur de ses obligations, être renouvelé à trois reprises pour des périodes successives de dix ans, sans que sa durée totale puisse excéder soixante-deux ans et sans possibilité de tacite reconduction ;

Considérant que les conditions suspensives suivantes devront être levées pour la signature du bail définitif notamment :

- la réalisation des études confirmant la faisabilité technique, économique, environnementale et réglementaire du projet ;
- l'obtention des autorisations administratives et environnementales nécessaires à sa construction et à son exploitation ;
- la sécurisation de la disponibilité des emprises foncières, des accès, des servitudes et des raccordements nécessaires ;
- l'obtention d'une solution de raccordement électrique compatible avec les besoins du projet ;
- la sécurisation des besoins en eau, en électricité, en dioxyde de carbone et autres intrants nécessaires ;
- la conclusion des contrats d'approvisionnement et de commercialisation des molécules de synthèse produites nécessaires ;
- l'obtention des aides publiques et des financements nécessaires à la réalisation du projet ;

Considérant que cette question a été présentée en Commission Attractivité économique du 14/09/26,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à la majorité :

(3 oppositions : M. SABATON, O. ROBELET, P. PRAT et 2 abstentions : J. JACKEL, N. DAHAMANI)

D'APPROUVER la conclusion par l'EPF OCCITANIE d'une promesse synallagmatique de bail à construction au bénéfice de MGH Energy, ou d'une société de projet dédiée dans les conditions fixées en ladite promesse, portant sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet industriel prévu sur la friche industrielle de Laudun-l'Ardoise.

D'APPROUVER comme caractéristiques essentielles et non négociables de cette promesse et du futur bail à construction :

1. le maintien du foncier sous maîtrise publique ;
2. l'affectation exclusive du site à un projet industriel ayant pour vocation principale la production de carburants de synthèse renouvelables ou bas carbone destinés notamment aux secteurs aérien et maritime ainsi que la production d'énergie renouvelable ;
3. le recours à un bail à construction privé régi par les articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
4. une durée initiale du bail de trente-deux ans, comprenant deux années prévisionnelles de construction et de mise en service et trente années d'exploitation avec prolongation de la durée du bail si la phase de construction excède deux ans pour une cause non directement imputable à MGH Energy, afin de préserver une durée d'exploitation de trente années complètes ;
5. la possibilité de trois renouvellements de dix ans chacun, exclusivement par avenant exprès à la seule demande de MGH Energy, dans la limite d'une durée totale de soixante-deux ans ;
6. une indemnité d'immobilisation totale de 168 000 €, exigible selon l'échéancier décrit dans l'exposé de la présente délibération ;
7. un loyer annuel de 1 050 000 € HT pendant la phase de construction ;
8. un loyer annuel de 2 100 000 € HT à compter de la mise en service industrielle et commerciale des installations (phase d'exploitation) ;
9. la prise en charge exclusive par le bénéficiaire de l'ensemble des études, autorisations, travaux, équipements, raccordements et dépenses nécessaires à la réalisation du projet, sous réserve des responsabilités incombant au propriétaire et aux personnes publiques au titre de la maîtrise foncière, de l'état initial du site et de leurs engagements propres ;
10. l'absence de droit à indemnisation du bénéficiaire en cas de non-réalisation du projet ou de caducité de la promesse, sauf faute directement imputable au promettant ;
11. le respect d'un calendrier assorti de jalons opposables et d'un mécanisme de caducité en cas de non-respect, prorogeable sous conditions ;
12. l'obligation de suivi mensuel, de transparence et de transmission des justificatifs à la Communauté d'Agglomération dans le respect de la confidentialité des informations industrielles, commerciales et financières ;
13. l'obligation de remise en état des emprises utilisées pendant la phase de développement si le projet n'aboutit pas.

DE DIRE que la réalisation du projet devra demeurer conforme à sa vocation industrielle principale de production de carburants de synthèse renouvelables ou bas carbone, avec dimension de production d'énergies renouvelables.

Toute modification substantielle devra faire l'objet d'un accord préalable et exprès de la Communauté d'Agglomération.

D'IMPOSER que le projet soit conçu et exploité de manière à ne pas excéder le classement ICPE relevant du régime SEVESO seuil bas, sauf évolution législative ou réglementaire indépendante de la volonté du bénéficiaire.

Toute évolution volontaire du projet ayant pour effet de placer le site sous le régime SEVESO seuil haut sera interdite.

D'IMPOSER que les études de dangers démontrent que les zones d'effets du projet restent contenues dans l'emprise foncière maîtrisée ou, le cas échéant, dans un périmètre expressément accepté par les collectivités concernées. Les adaptations nécessaires au respect de cette exigence seront intégralement financées par MGH Energy.

D'IMPOSER à MGH Energy le respect de la réglementation applicable en matière de bruit, d'odeurs, de poussières, d'émissions atmosphériques, d'effluents, de rejets, de vibrations et, plus généralement, de prévention des nuisances directement générées par le projet. Les équipements et mesures complémentaires nécessaires à la maîtrise de ces nuisances seront intégralement supportés par MGH Energy.

D'APPROUVER comme principe essentiel du projet le recours prioritaire aux transports fluvial et ferroviaire pendant la phase d'exploitation. Le trafic routier lié à l'exploitation du projet devra rester accessoire et ne pourra dépasser, sauf autorisation préalable et expresse de la Communauté d'Agglomération, une moyenne de cinq poids lourds par jour calculée sur l'année. Cette limitation ne s'appliquera pas à la phase de construction.

D'APPROUVER le principe selon lequel la promesse et le futur bail seront notamment soumis aux conditions suspensives décrites dans l'exposé de la présente délibération et détaillées dans le projet de promesse. Ces conditions ne pourront avoir pour effet de modifier les caractéristiques essentielles approuvées par la présente délibération ni de faire peser sur la Communauté d'Agglomération des engagements financiers ou des garanties de résultat non expressément autorisés par le Conseil communautaire.

D'APPROUVER la prorogation de plein droit des délais en cas de retard résultant des procédures administratives, de recours, de demandes d'études complémentaires, des gestionnaires de réseaux, de l'instruction des demandes d'aides ou de financement, d'un cas de force majeure ou de toute autre circonstance extérieure à la volonté de MGH Energy.

D'APPROUVER le principe d'une concertation régulière avec le territoire et de la participation active de MGH Energy aux procédures de participation du public, notamment celles conduites sous l'égide de la Commission nationale du débat public.

D'AUTORISER la substitution à MGH Energy de la société L'Ardoise Energy ou d'une société de projet dédiée, sous réserve :

- qu'elle poursuive la réalisation du projet industriel ayant pour vocation principale la production de carburants de synthèse renouvelables ou bas carbone ;
- qu'elle dispose, directement ou par l'intermédiaire de ses actionnaires, partenaires industriels, cocontractants ou prestataires, des capacités techniques, industrielles, juridiques et financières nécessaires à la poursuite du développement et à la réalisation du projet ;

- que la substitution ne conduise à aucune diminution des garanties techniques, financières et juridiques présentées lors de l'appel à projets ;
- que cette substitution soit préalablement agréée par l'Établissement public foncier d'Occitanie et par la Communauté d'Agglomération, et que cet agrément ne puisse être refusé ou retardé sans motif légitime tenant à la continuité du projet ou à l'insuffisance manifeste des capacités de la société de projet et de ses partenaires. Il est précisé que la substitution par la société L'Ardoise Energy est d'ores et déjà acceptée.

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités administratives, foncières, notariales et financières nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré à Laudun-L'Ardoise, le 28 septembre 2026.

Le Secrétaire de Séance

Guy AUBANEL



Le Président

Christophe SERRE



Délais de recours : la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Délibération n°176.2026 du 28 septembre 2026, page 7