

Montage juridique d'un projet photovoltaïque

Jeudi de l'ALE de Grenoble
18 septembre 2008
Noémie Poize

Problématique

Porteur de projet

Investit

N'investit pas

Investit à plusieurs

Exploite tout seul

Met à disposition et fait exploiter

Met à disposition et fait exploiter

Exploite via une structure dédiée
Met à disposition et fait exploiter

**MONTAGES JURIDIQUES
NECESSAIRES**

Les porteurs de projets

Des problématiques diverses

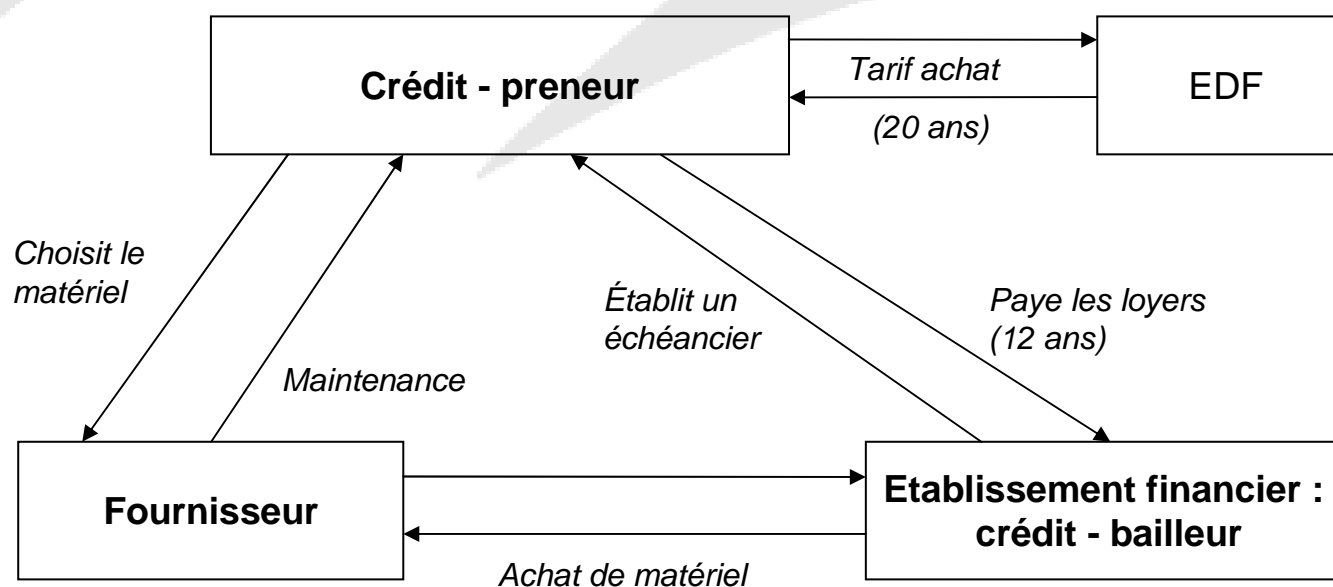
- Collectivités
 - Droit des collectivités territoriales
 - Notion de compétence
- Entreprises – Promoteurs - Bailleurs
 - Droit privé
- Copropriétés
 - Processus décisionnel complexe
- Agriculteurs
 - Fiscalité agricole

1

Le porteur de projet réalise seul son installation

Montage financier

- Pas de montage juridique à proprement parler
- Montage financier
 - Emprunt
 - Crédit-bail (pb. De la TVA pour les collectivités)

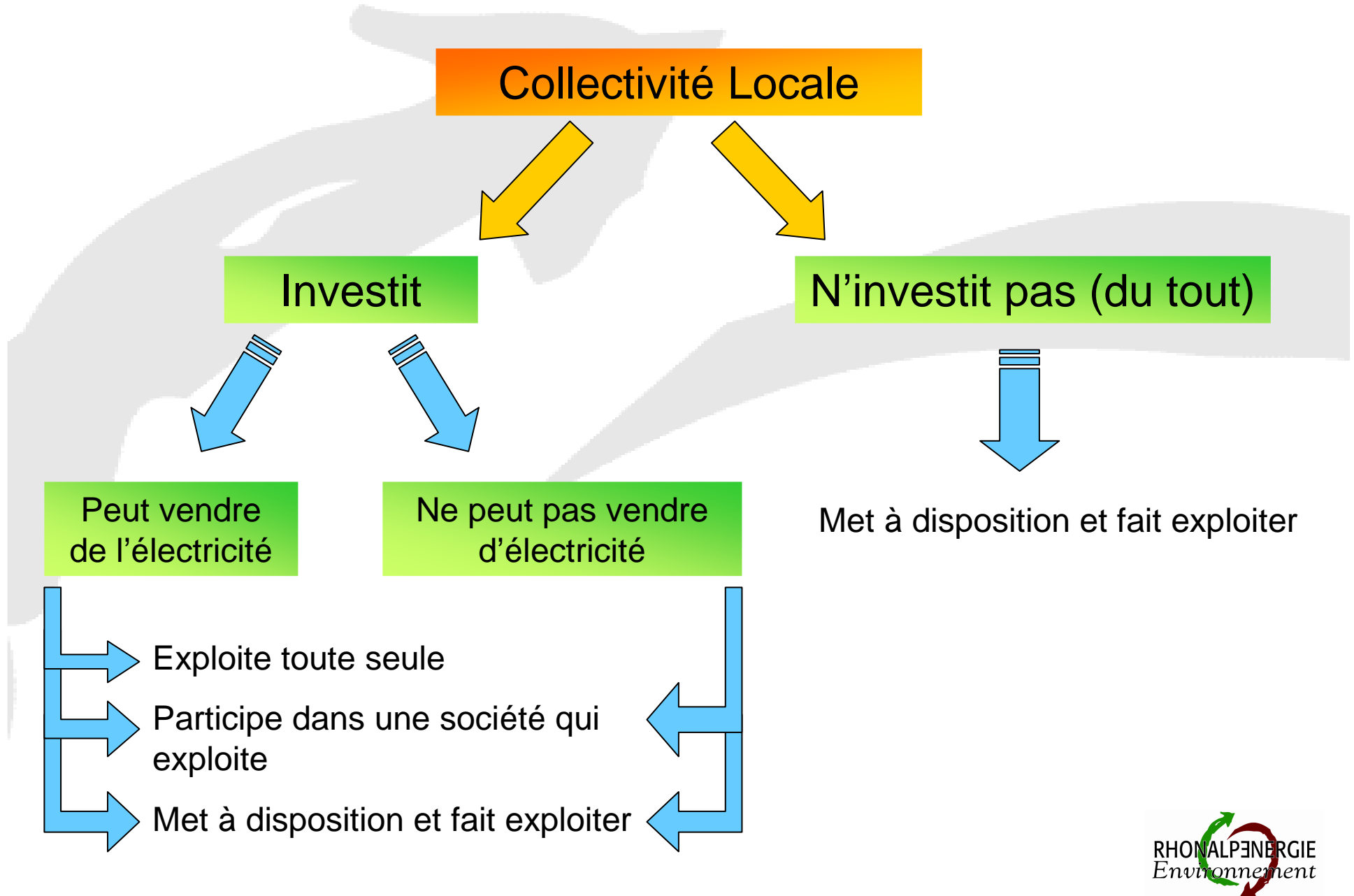


2

Le porteur de projet réalise son installation
avec un tiers via une mise à disposition

A – Le cas des collectivités

La problématique des collectivités



Quelques définitions...le domaine public

- Distinction domaine public / domaine privé des personnes publiques
- Domaine public
 - « Biens affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public »
 - Toute occupation privative du domaine public doit donner lieu à une redevance sauf dans le cas d'un service qui bénéficie gratuitement à tous ou si l'occupation permet la conservation du domaine public (art. L2125-1 du CGPPP).
- La production d'électricité n'est pas un service public.
- Compétence de production de l'électricité
 - Communes
 - EPCI
 - Pas les conseils généraux et régionaux

Quelques définitions...**les notions de compétence**

- Une commune peut transférer sa compétence de production d'électricité à un EPCI à condition que ce soit prévu dans les statuts de cet EPCI
- Le transfert peut ne concerner qu'une filière uniquement, par ex. la production d'électricité d'origine photovoltaïque (de sorte que le commune conserve la compétence sur les autres modes de production d'électricité)
- Une fois la compétence transférée, la commune ne peut plus être maître d'ouvrage sur des installations PV
- La compétence ne peut pas être détenue par 2 groupements
- Interprétation de l'article 2224-32 du CGCT non tranchée :
 - Transfert de compétence nécessaire entre communes et EPCI
 - Possibilité d'une compétence partagée

Quelques définitions... le Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

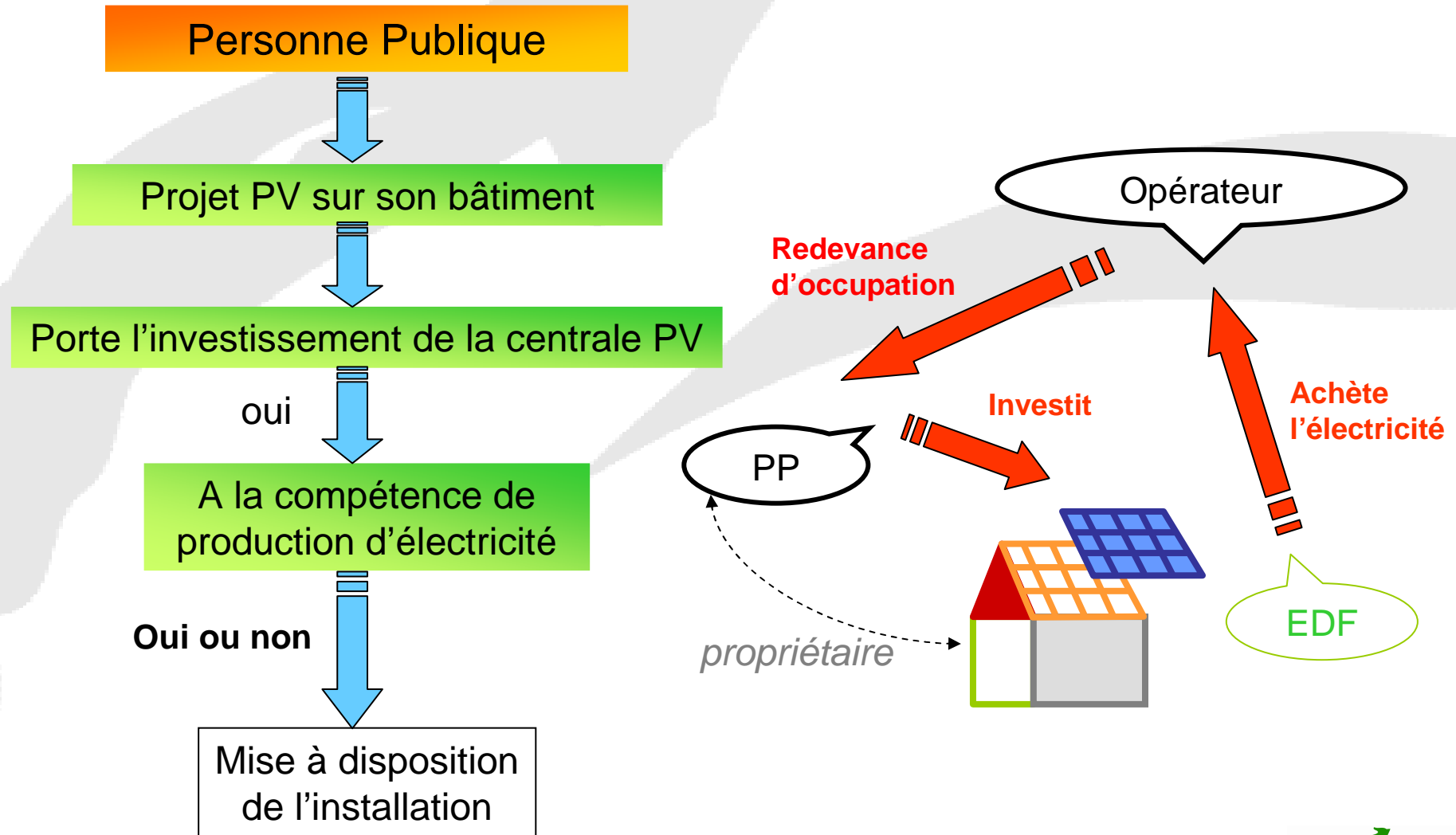
- Défini à l'article L1311-2 du CGCT
- Réservé aux collectivités territoriales et EPCI sur tout bien immobilier (public ou privé)
- Doit correspondre à
 - une mission de service public OU
 - une opération d'intérêt général relevant de sa compétence
- Durée comprise entre 18 et 99 ans
- Rupture de contrat anticipée :
 - commun accord entre les deux Parties
 - faute grave de l'occupant : l'indemnité d'éviction permet de rembourser l'investissement
 - pour un motif d'intérêt général ou de service public: l'indemnisation prend en compte l'investissement initial et le manque à gagner
- Publicité
- Modalités assez lourdes (durée, formalités d'enregistrement)
- Incertitudes (régime de passation au regard des exigences communautaires d'égal accès à la commande publique, de transparence et de non-discrimination)

Quelques définitions : **la concession domaniale**

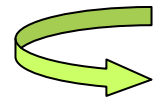
- Définie dans le CGCT (art. L1311-5 et suivants)
- Relation contractuelle (différent d'une AOT qui est un acte unilatéral)
- La durée ne doit pas excéder la durée d'amortissement du bien
- La rupture de la concession par la collectivité avant la date prévue peut donner lieu à des indemnités
- Notion d'intérêt général
- Publicité
- **Un montage voisin du BEA mais plus souple**

Cas n°1 : la collectivité investit sur son bâtiment et met l'installation à disposition pour son exploitation

Cas n°1



Cas n°1

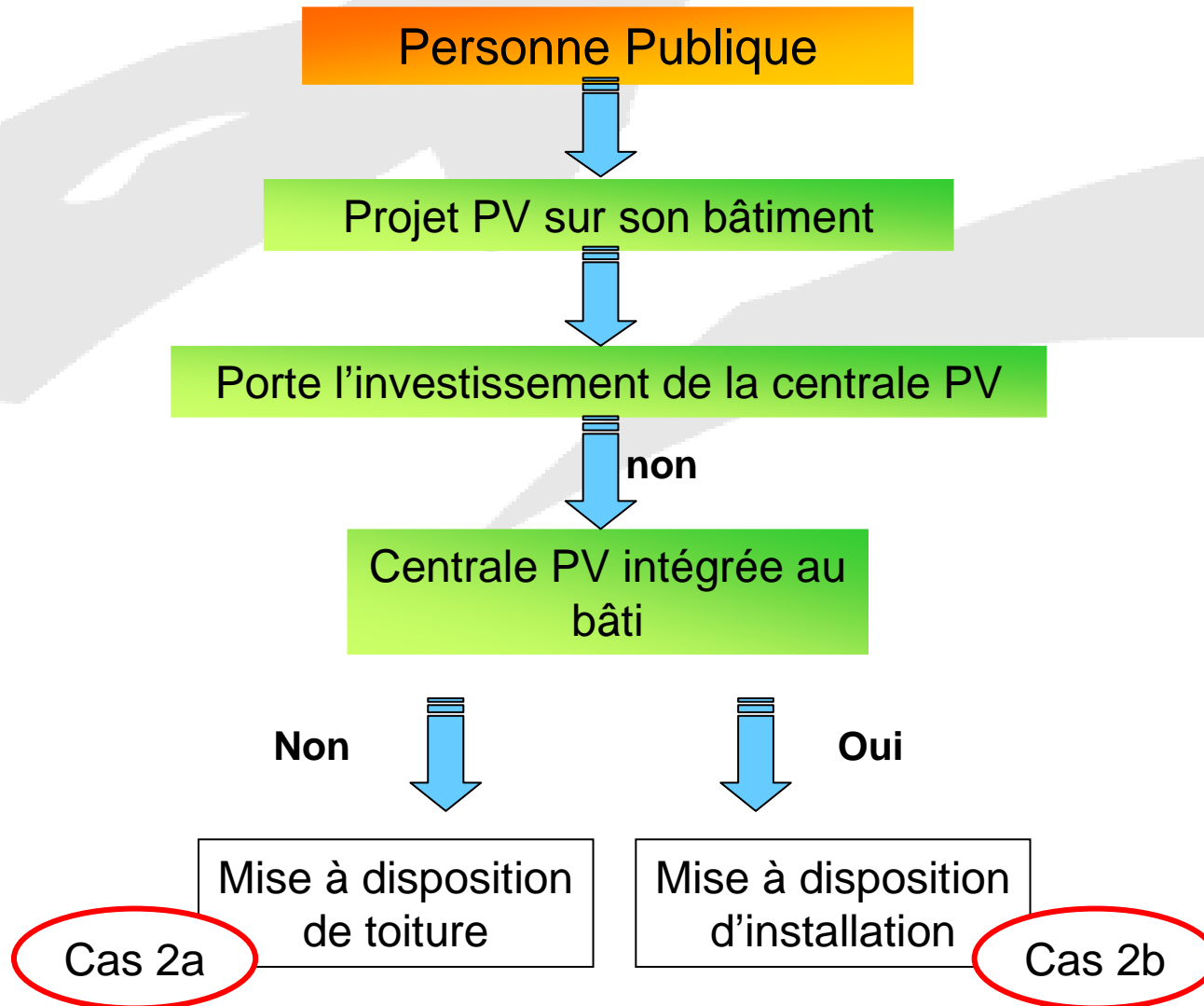


Concession domaniale

Propriétaire du bâtiment	Personne publique
Investisseur pour le PV	Personne publique
Propriétaire de l'installation PV	Personne publique
Maître d'ouvrage	Personne publique
Titulaire du contrat de vente de l'électricité	Opérateur
Responsabilités	A la charge de la PP sauf pour l'exploitation
Redevance	Calculée en fonction de l'investissement et des recettes perçues par l'opérateur
Durée du contrat	Au maximum égale à la durée d'amortissement de l'installation PV
Taxe professionnelle	Payée par l'opérateur
Intégré ou surimposé	Ne change rien

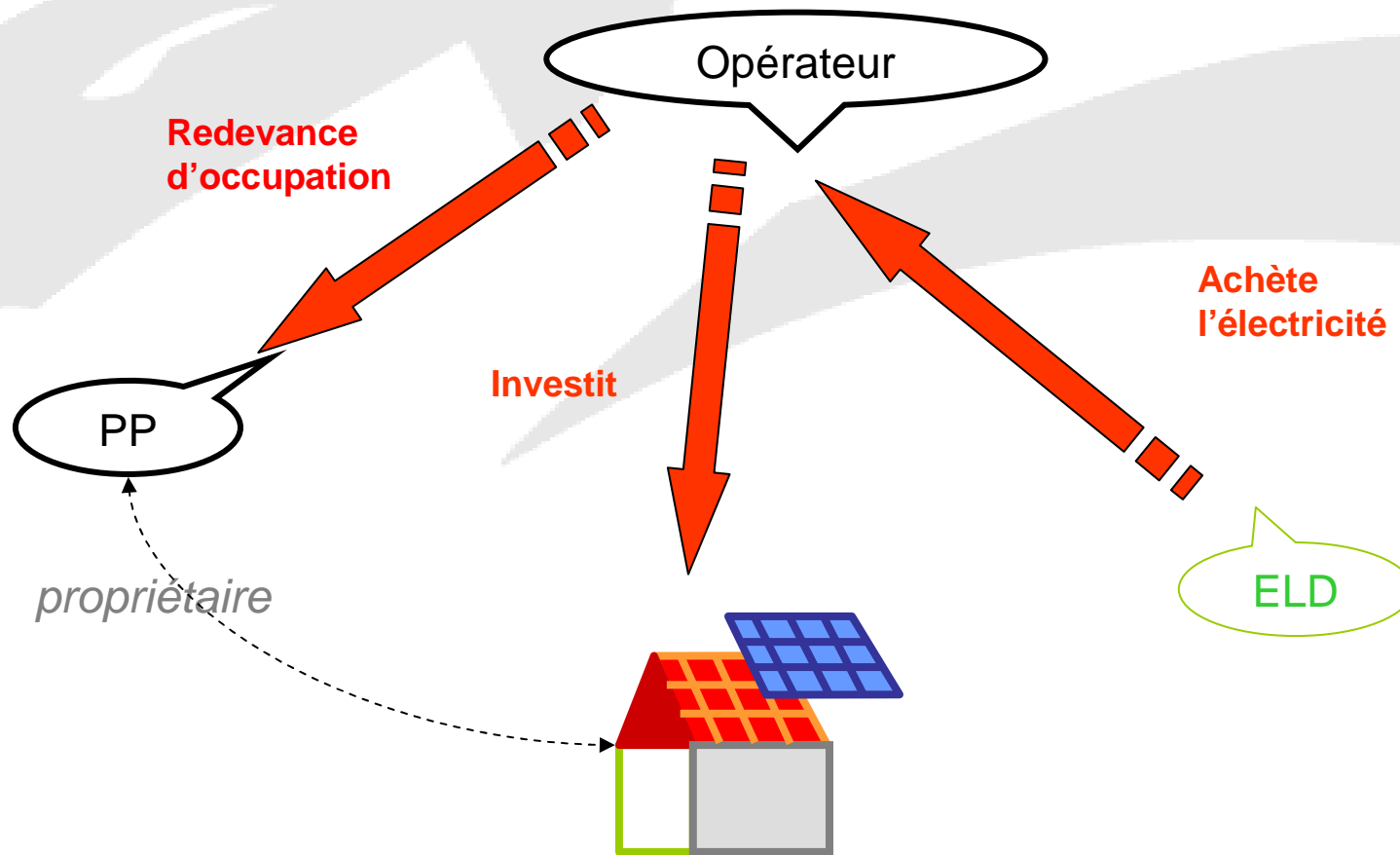
Cas n°2 : la collectivité n'investit rien
Mise à disposition envers un opérateur

Cas n°2



Cas n°2a

[installation PV NON intégrée]



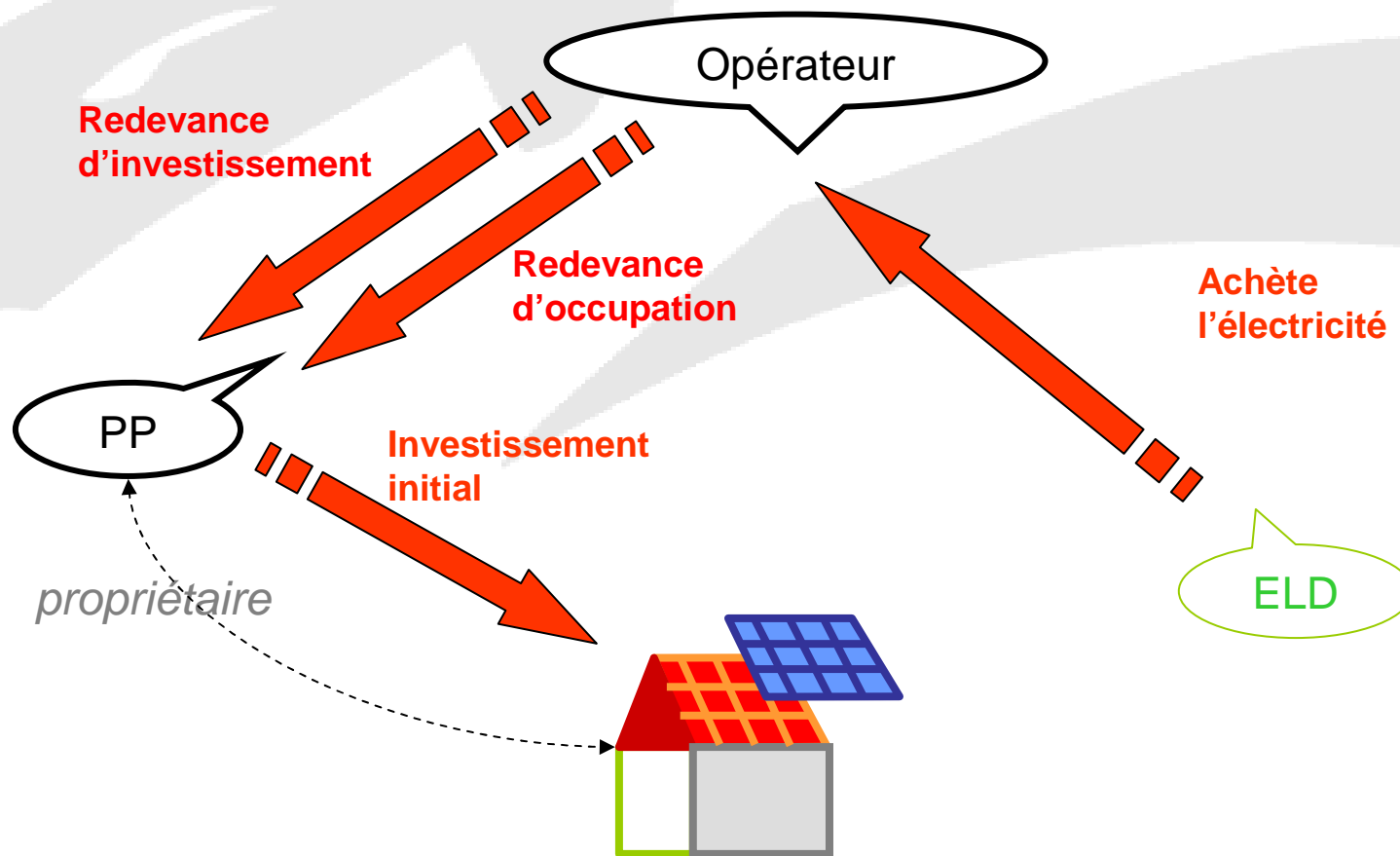
Cas n°2a

Concession domaniale

Propriétaire du bâtiment	Personne publique
Investisseur pour le PV	Opérateur
Propriétaire de l'installation PV	Opérateur
Maître d'ouvrage	Opérateur
Titulaire du contrat de vente de l'électricité	Opérateur
Redevance	Calculée en fonction de l'investissement, des recettes perçues par l'opérateur et de la valeur de l'installation en fin de contrat
Taxe professionnelle	Payée par l'opérateur
Responsabilités	Portées par l'opérateur

Cas n°2b

[installation PV intégrée ou non]



Cas n°2b

Concession domaniale

Propriétaire du bâtiment	Personne publique (PP)
Investisseur pour le PV	PP initialement mais remboursée ensuite
Propriétaire de l'installation PV	Personne publique
Maître d'ouvrage	Personne publique
Titulaire du contrat d'électricité	Opérateur
Responsabilités	Dépend du type d'installations. A définir clairement entre les 2 parties
Redevance	Une redevance d'investissement Une redevance annuelle calculée en fonction de l'investissement et des recettes perçues par l'opérateur
Durée du contrat	Peut se faire sur 20 – 25 ans
Taxe professionnelle	Payée par l'opérateur
Fin de contrat	A définir entre les parties

Le cas particulier des syndicats d'énergie

Les syndicats d'énergie

1. Le syndicat agit comme un opérateur privé et répond à l'annonce de la commune
 - « Convention de financement et d' exploitation » de type concession domaniale
 - Exemple : Energie SDED
2. La commune transfère la compétence de production d'électricité à son syndicat qui agit *en substitution de la commune* (pas de publicité)
 - Convention de mise à disposition de toiture
 - Possibilité d'une co-maîtrise d'ouvrage collectivité / syndicat
 - Contrepartie éventuelle sous forme d'actions de MDE
 - Exemples : SIEL, SIGERLY

La concession domaniale : contenu

- **Objet du contrat**
 - Description des équipements mis à disposition
 - Description de l'usage des équipements par l'opérateur (exploitation, commercialisation de l'électricité, etc.)
- **Durée de la convention**
- **Modalités d'inventaire/remise des biens**
- **Obligations de l'opérateur**
 - Maintien du bon état
 - Informations sur toute modification / dommage
- **Maintenance**
- **Cas d'intervention de la collectivité**
 - Définition d'une indemnité en cas de nuisance à la production
- **Responsabilités et assurances**
 - Exploitant : Responsabilité civile, dommages et pertes d'exploitation, recours des voisins et des tiers
- **Fiscalité**
- **Redevances**
 - Mode de calcul, échéances; indexation annuelle, parts fixe / variable
- **Résiliation**
 - Pour motif d'intérêt général par la collectivité : indemnité pour le manque à gagner
- **Sanctions pour faute de l'exploitant**
- **Cession du contrat et devenir de l'installation en fin de contrat**

Exemples

- Mettant en œuvre une concession domaniale (cas 2b)
 - Montages du SDED, SIGERLY, du SIEL
 - SERM
 - ENEE44 (SEM)
 - Collèges de l'île de La Réunion
 - Collèges des Hautes de Seine (en cours)
 - Lycée de Languedoc-Roussillon (en cours)
 - Collectivité d'Alsace, Agglomération de Montpellier (montages en cours)
- Mettant en œuvre un BEA
 - Stade Geoffroy Guichard

2

Le porteur de projet réalise son installation
avec un tiers via une mise à disposition

B – Les porteurs de projets privés

Porteurs de projet privés

- Contrats de droit privé
- Bail de nature commercial / bail emphytéotique / commodat
- Cas des bailleurs sociaux
 - Domaine privé
 - Exemple de La Darnaise (Vénissieux)
 - Réduction des charges
- Copropriétés
 - Décision prise à la majorité des membres représentant au moins 2/3 des voix (art.26 loi 65-557)
 - Une copropriété peut être titulaire d'un contrat de vente d'électricité et utiliser les recettes pour compenser les charges
- Promoteurs
 - Vente de l'installation PV (avec le bâtiment) assortie d'un contrat de mise à disposition
 - Vente de l'immeuble et en différé de l'installation PV
- Agriculteurs
 - Compatibilité avec les configurations complexes de propriété

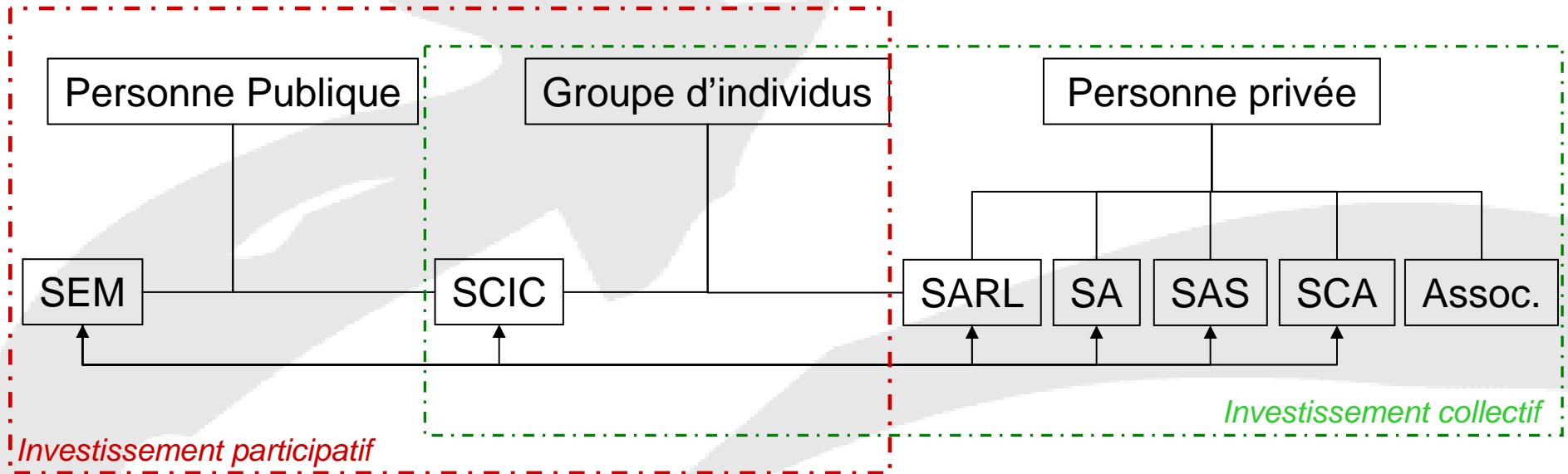
Porteurs de projet privés

- Problème de la définition du bien à mettre à disposition dans le cas d'une installation intégrée
 - Distinction charpente / couverture
 - Répartition des responsabilités
- Projets en cours
 - Parking d'un centre commercial
 - Nantes Métropole investisseur via un bail emphytéotique
 - Installation non intégrée

3

Le porteur de projet investit avec
d'autres via une société dédiée

Zoom rapide : investissement collectif



Plusieurs choix sont possibles, des questions se posent alors

Pour une personne publique :

Pourquoi choisir une SEM par rapport à une SCIC

Pour un groupe d'individu ou une personne privée :

Pourquoi choisir une SARL par rapport à une SA, SAS, SCA, SCIC, ..

→ Dans tous les cas : contrat de mise à disposition nécessaire



www.raee.org/nena_pv