

Montages juridiques pour les installations photovoltaïques

Réunion de groupe de travail n°1

Compte-rendu de la réunion du 30 mai

Contexte

La réflexion s'inscrit dans le cadre du projet européen NENA (programme Interreg IIIB) dont l'objectif global est la création d'un réseau d'acteurs dans les Alpes avec pour moteur le développement durable, l'innovation et la coopération. Rhônalénergie – Environnement participe sur deux thématiques précises du projet : maisons passives et photovoltaïque.

Depuis la révision des tarifs d'achat en juillet 2006, le photovoltaïque intéresse de plus en plus d'acteurs différents : des investisseurs qui cherchent des toits pour y développer une centrale PV, des collectivités ou des privés qui souhaitent mettre à disposition leurs grandes surfaces de toitures, etc.

De tels projets posent des questions d'ordre juridique, nécessaires à la bonne définition des rapports entre propriétaire, exploitant, investisseur (contrat de location, bail, redevances, gestion des assurances, devenir des installations en fin de contrat, etc.).

Cette première réunion de groupe de travail a donc pour but d'avoir un retour d'expériences sur les montages existants, d'identifier les différents scénarios possibles et de lister les questions susceptibles d'être soumises à expertise juridique. L'objectif est de pouvoir aboutir à des modèles types de contrat, diffusables à toutes les parties intéressées.

Discussion

Montage « opérateur privé sur bâtiment public »

Présentation du projet PV sur le stade Geoffroy Guichard (agglo de Saint Etienne)

Liminaire : l'aboutissement du projet est encore soumis à des réserves (concernant entre autres la surcharge de poids engendrée sur le toit)

Contexte : l'agglo de Saint Etienne a été démarchée par EDF pour ce projet et n'est donc pas à l'initiative de celui-ci (justifie l'absence de mise en concurrence). Il s'agit de 2600 m² de PV intégré en toiture.

Montage : bail emphytéotique administratif (BEA) entre l'agglo de Saint Etienne et une SAS créée pour le projet (Caisse des Dépôts + Tenesol). Une AOT aurait été une solution plus précaire, ne conférant pas un droit réel à l'emphytéote et dans laquelle une clause d'éviction n'aurait pas été possible (ici, une indemnité en cas de rupture de contrat a été prévue). La constitution d'un BEA *de mission générale* a été possible du fait que l'agglo de Saint Etienne disposait de la compétence développement durable, qui lui avait été transférée par la Ville.

Propriété / responsabilités : Le stade est propriété de la ville de Saint Etienne, l'agglomération en est l'usufruitier et les responsabilités incombent entièrement à la SAS. La maintenance est prise en charge par EDF. L'installation est cédée pour 1€ symbolique à la SAS en début de bail et revient à la collectivité en fin de bail. Pour le montage, une distinction a du être faite entre les notions de « toiture » (comprend les fondements, la charpente) et de « couverture » (uniquement la « pellicule » supérieure).

Aspects économiques : le montant global de l'investissement s'élève à 1731000€, 400000 € sont fournis via des subventions et 300000€ par Saint Etienne Métropole. Le reste

est emprunté. La rentabilité tourne autour de 2,5 – 3%. Le coût des assurances, assumé par la SAS, est très peu élevé (0,3% de l'investissement total).

Points forts : souplesse du montage, pas de procédure de marché (dans le cas de St Etienne)

Points faibles : l'impact médiatique est très profitable à EDF (contexte de Coupe du monde), il peut être considéré que la collectivité lui confère un avantage important (dans le cas de St Etienne : contestation de France Domaine)

Pour les bâtiments neufs dans lesquels l'installation PV est prévue dès le départ, il peut être intéressant que la société opératrice soit propriétaire du bâtiment et que l'organisme public soit uniquement locataire.

Autres solutions mentionnées :

L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) : plus précaire que le BEA, elle est peu justifiée pour des durées de contrat de 20 ans

Le contrat de partenariat : type de PPP qui nécessite un contexte d'urgence et de complexité, ainsi qu'une étude comparative justifiant le choix de ce type de contrat.

DSP : pas envisageable dans la mesure où la production d'électricité ne constitue pas un service public.

Montage « public sur public »

Chambéry

La Ville de Chambéry a réalisé une grosse centrale PV en 2005 (Centrale des Monts) : 1000 m² ont été installés sur 2 réservoirs d'eau appartenant à l'agglomération et sur un bâtiment de la Ville. Un appel d'offres sur performance a été lancé et remporté par Tenesol pour installer des panneaux en surimposition sur le toit des réservoirs dont l'étanchéité devait être refaite (participation de la Ville à la réfection de l'isolation). Il n'y a pas vraiment eu de montage juridique à proprement parler

Actuellement, la Ville de Chambéry a fait recenser un ensemble de 17 bâtiments ayant un fort potentiel pour du photovoltaïque intégré en sollicitant le BE CYTHELIA et un cabinet d'études juridiques (ID Consultants) pour envisager les différents montages juridiques possibles sur ces bâtiments (pas tous de même nature : privé, public..). Une consultation coordonnée sur les meilleurs bâtiments sera ensuite lancée pour attirer les investisseurs intéressés.

Le montage de la Centrale des Monts à Chambéry semble difficilement répliquable (pas vraiment de convention existante).

Point faible : Les réservoirs étant sous plan Vigipirate et appartenant à l'agglomération de Chambéry, il est difficile à la Ville de les faire visiter.

Concernant l'action menée sur les bâtiments identifiés, la solution d'un contrat de « commodat » (mise à disposition sans contrepartie) est à approfondir.

SDED

Le SDED (Syndicat Départemental des Energies de la Drôme) a actuellement plusieurs projets PV en cours sur des bâtiments communaux. Le montage envisagé est une convention d'occupation du domaine public. La commune reste à chaque fois maître d'ouvrage (mise hors eau du bâtiment, contracte les assurances, coordonne les différents corps de métier). Le SDED paye une redevance à la commune, celle-ci peut soit être unique soit être étalée sur la durée de la convention.

Les conventions d'occupation du domaine public sont précaires et révocables mais il est possible d'aménager dans le contrat les conditions financières d'éviction du domaine public (définition d'une indemnité en cas de rupture de contrat).

Questions ouvertes :

la mise en concurrence est-elle nécessaire pour une convention d'occupation (par une autre entité publique) du domaine public ?

définition de la fin de vie de l'installation ?

SIEL

Dans la Loire, certaines communes (adhérentes) ont transféré leur compétence de production d'électricité au SIEL et mis à disposition leur toiture. Une convention de co-maîtrise d'ouvrage est signée ; en cas d'intervention sur le toit, chaque partie est tenue d'en avvertir l'autre. Le SIEL est titulaire du contrat d'achat. L'amortissement est en général prévu sur une quinzaine d'années, si bien que les bénéfices des 5 dernières années sont réinvestis dans des actions de MDE sur le bâtiment. Pour ce qui est des assurances, le SIEL en ayant déjà une, il n'y a pas de surcoût. A la fin du contrat, la commune récupère l'installation.

Autre solution mentionnée

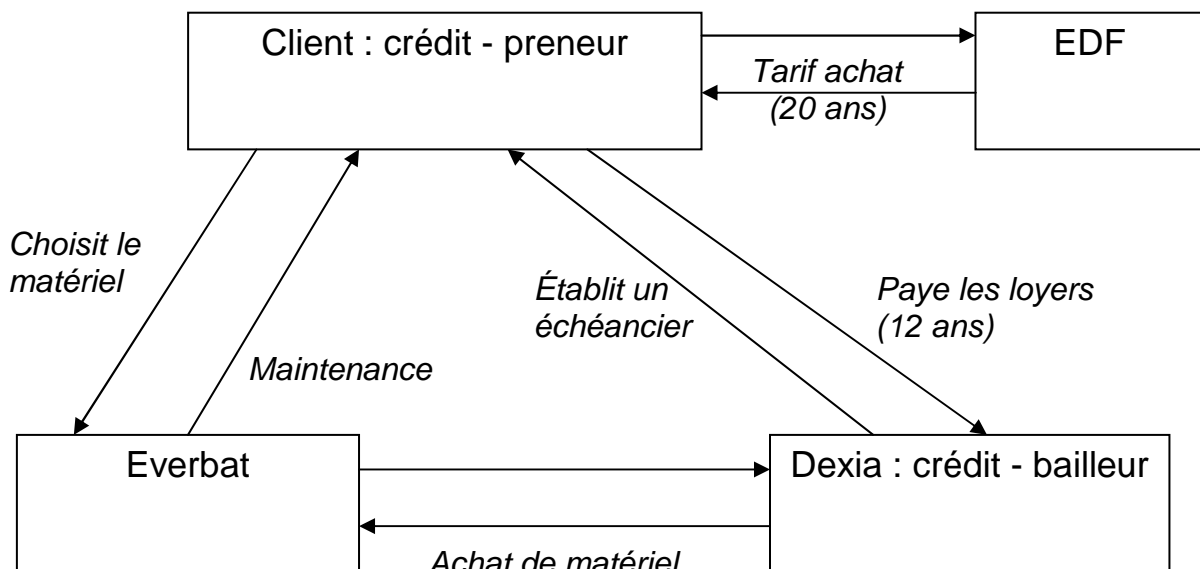
Transfert de gestion : cf. article L21-23-3 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques

Montage « privé sur privé »

Everbat

Everbat présente la solution de crédit-bail. Le crédit est porté par une société intermédiaire (ex. Dexia) et le contrat de vente est porté par le client privé. Celui-ci porte également toutes les responsabilités et paye régulièrement une redevance au crédit bailleur, calculée en fonction du montant de l'investissement et du tarif d'achat de l'électricité. L'équilibre est fixé à 12 ans, durée au bout de laquelle le crédit- bailleur devient bénéficiaire. Le matériel et la maintenance sont gérés par Everbat. Il peut y avoir un exploitant supplémentaire.

Ce schéma pourrait aussi convenir dans le cas privé/public mais il pose le problème de la récupération de la TVA.



Questions ouvertes : quid de la fin de contrat ?
cas où le bâtiment est loué ?

Hespul mentionne également un projet en Loire-Atlantique où une SCIC a été créée pour permettre un investissement citoyen sur une installation PV, avec une AOT comme solution de montage.

Montage « public sur privé »

Un montage de type BEA existe à Nantes, où l'agglomération est maître d'ouvrage d'une installation de PV non intégré (180 kWc) sur le toit d'un parking de centre commercial. Dans ce montage, Nantes Métropole est propriétaire de la couverture et le privé est propriétaire du bâtiment hors couverture. Une solution non intégrée a dû être choisie pour éviter les problèmes de responsabilités vis-à-vis des tiers (propriétaire du toit responsable de l'espace situé en dessous).

Il n'y a pas de montage similaire en région Rhône-Alpes.

Hespul est lui-même locataire d'un bâtiment appartenant à un organisme privé avec lequel un véhicule a été créé (participation 50/50). Une servitude a été accordée pour l'occupation du toit par une centrale PV (non intégrée).

Autres points abordés

P. Vachette (Ville de Chambéry) souligne l'importance qu'il y a à former les aménageurs à une véritable « culture développement durable », notamment sur la conception des ZAC. Il demande également à ce que soit abordé, lors d'une réunion ultérieure, la question du raccordement des installations PV sur des sites raccordés au tarif vert.

A. Dommanget (SDED) demande des précisions sur les notions d'intégration du PV pour le cas d'une pergola, en se référant notamment au guide des critères d'intégration récemment publié par le Ministère de l'Industrie. Dans tous les cas, le maître d'ouvrage s'engage sur l'éligibilité à l'intégration. Il est difficile de solliciter la DRIRE au préalable, celle-ci n'intervenant qu'en cas de litige.

Suites de la réflexion

Un tableau d'analyse de l'ensemble des scénarii possibles sert de base à la réflexion et sera alimenté par les différents participants au groupe de travail. Le but est de définir au plus près les solutions grâce aux expériences déjà réalisées et d'identifier ensuite les points restants qui nécessiteront un approfondissement juridique.

L'objectif final est d'aboutir à des documents de contrats types.