



Le photovoltaïque fait le plein d'idées

Xavier GROJEAN – consultant

xgrojean@midimed.cerfrance.fr

CER FRANCE Méditerranée

WWW.MIDIMED.CERFRANCE.FR

Projet de centrale photovoltaïque avec panneaux au sol sur 30ha ou 50ha de terres avec une promesse de bail emphytéotique, un loyer pour le propriétaire de 1500 € ou 2500 €/ha c'est presque le chiffre d'affaires d'une vigne en production (sans travail !!!).

Construction d'un bâtiment de 1000 m² avec toiture photovoltaïque et mise à disposition gratuite du bâtiment à l'exploitant agricole qui peut en faire une cave, un hangar matériel. Promesse de bail à construction sur 20 ans au profit de la société X.

Les sigles,

KV = kilo-volt

MW = Mégawatt

MWc = Mégawatt-crête

MWh = Mégawatt-heure

Société Energie X = société dont j'ai inventé le nom

Pourquoi ces projets fleurissent dans toute la région ?

Les installateurs et autres sociétés liées à l'énergie tentent de multiplier tout azimut les projets et prennent des promesses de bail avant qu'une administration n'ait l'idée de réglementer ces installations Un peu comme pour les éoliennes il y a 10 ans.

Attention aux promesses de gains et aux solutions juridiques trop « clinquantes »,

Elles font parfois rêver à des recettes nouvelles sans efforts, sans investissements, sans risques a-t-on mesuré les conséquences juridiques, fiscales et sociales !!!

Elles peuvent avoir des conséquences très importantes sur le revenu fiscal Et augmenter les prélèvements obligatoires !!!

La centrale photovoltaïque au sol.

Contrairement aux panneaux intégrés dans le bâti existant, l'électricité produite ne bénéficie pas de la « surprime » de 0,26 €/kW. L'électricité est vendue au prix de base de 0,31193 €/kWh HT (tarif au 1er janvier 2008)

Plusieurs sociétés productrices d'électricité (Groupe international très connu, sociétés nouvelles avec des noms évocateurs, sociétés étrangères souvent Espagnoles) ont déjà démarché les exploitants agricoles pour leur faire signer des promesses de baux emphytéotiques de 30 ans ou des baux à construction de 20 ans.

Les critères de sélection d'un terrain sont :

- ✓ Terrain n'ayant pas de valeur environnementale (parc régional, zone Natura, ...)
- ✓ Terrain situé dans une région dotée d'un nombre élevé d'heures d'ensoleillement
- ✓ Orientation Sud
- ✓ Absence d'obstacles pouvant créer des zones d'ombre sur les panneaux.
- ✓ Présence d'accès existants facilitant l'installation et évitant un surcoût d'infrastructures.



- ✓ Surface la plus plane possible avec peu de dénivelés.
- ✓ Proximité d'un poste source sur une ligne haute tension (63 kV ou 20kV).
- ✓ Avis favorable de la municipalité.

La création d'une centrale au sol de 12 MW (soit 14,32 MWc)

168 480 panneaux photovoltaïques de 85 Wc (type couche mince)

Surface occupée d'environ 54 hectares.

Production annuelle de 16 200 MWh par an (au départ).

Durée du chantier de 9 mois.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être fabriqués de différentes manières, principalement silicium monocristallin, polycristallin et amorphe.

Les panneaux de type couche mince sont une nouvelle technologie qui diminuent la quantité de Silicium utilisé et ont un meilleur comportement avec peu de soleil.

Construction d'un poste de transformation électrique

Création d'une clôture hermétique autour du site avec caméras de surveillance.

L'intérêt financier :

Loyer pour le propriétaire de 81 000 €uros nets par an (54 ha) *Soit une rentabilité de 25% par an pour un terrain agricole, c'est mieux que le blé dur !!!*

Taxe professionnelle pour les collectivités locales.

Le niveau juridique et fiscal :

Le foncier peut-être propriété en nom personnel ou dans une SCI et donné à bail à la société Energie X.

Attention, si les terrains sont propriété d'un GFA, l'avantage successoral d'un bail à long terme n'est plus possible puisque le bien n'est pas strictement agricole ... il faut sortir les terres du GFA.

N'étant plus un bien professionnel, le foncier en question est soumis à l'ISF Avec une valeur en fonction de sa rentabilité (attention aux valeurs retenues !!).

Les loyers sont des revenus fonciers.

L'impôt foncier risque d'être fortement majoré suite à la construction (en général, il faut prévoir un loyer net de taxes pour un bail à construction. Pour un bail emphytéotique, l'impôt foncier est dû par le preneur).

Quelles sont les garanties en cas de non-paiement du loyer, peut-on récupérer le bien ? Ce n'est pas un bail rural mais un bail commercial. Peut-on avoir une caution bancaire ou une assurance pour loyers impayés ?

Conclusion :

Le bail prévoit en général une remise en état du site et un démontage des installations par le preneur au terme du contrat (20 ans) ... *prudence en cas de dépôt de bilan de la société Energie X Les éoliennes de Limousis se sont retrouvées dans cette situation, avec personne pour les démonter*

Des panneaux au sol sont toutefois plus faciles à démonter qu'une éolienne.

La composition du panneau et sa dégradation au terme de 20 ou 25 ans peut poser un problème d'élimination des déchets il y a 50 ans, on ne se posait pas de questions sur l'amiante.

A court et moyen terme, les propositions qui sont faites sont financièrement intéressantes. Il reste toutefois à négocier l'indemnité de mise à disposition des terrains pour la période entre la promesse et la construction (période d'études et de formalités administratives). Le loyer pour cette période où les terrains sont « bloqués » peut se négocier en fonction de la contrainte qui est exigée et du manque à gagner.



La construction d'un bâtiment agricole (ossature) et installation d'une toiture photovoltaïque.

Plusieurs propositions ont été faites à des vigneron par une société nouvellement créée en décembre 2007.

L'idée est la suivante :

L'agriculteur demande un permis de construire pour un bâtiment (hangar matériel, cave de stockage) en zone agricole *C'est plus facile d'obtenir un permis de construire.*

Il construit le bâtiment avec fondations, charpente métallique et signe un bail à construction de 20 ans à la société Energie X qui monte une toiture en panneaux photovoltaïques.

La société Energie X attribue un droit d'usage du dessous du bâtiment à l'agriculteur (à l'exception d'un élevage) pour toute la durée du bail et verse un loyer unique et global en une seule fois quand l'ensemble est en fonctionnement. Ce loyer correspond au montant des investissements payés par l'agriculteur (fondations et charpente).

En clair, le bâtiment ne coûte rien à l'agriculteur, la société le lui rembourse en un seul loyer au départ.

Dans 20 ans, au terme du bail, l'agriculteur récupère un bâtiment avec des panneaux photovoltaïques.

Le niveau juridique et fiscal :

Le bien immobilier n'étant plus exploité pour des fins strictement agricoles, il peut-néanmoins être en nom propre ou dans une SCEA/EARL/GAEC inscrit au bilan professionnel et donné à bail à construction à la société Energie X.

Attention, dans le cadre d'un GFA propriétaire du terrain, l'avantage successoral d'un bail à long terme n'est plus possible puisque le bien n'est pas strictement agricole avec des problèmes de sous-location

Le loyer unique et global est un revenu foncier qui est intégré aux revenus agricoles si le bien est inscrit au bilan professionnel. La structure porteuse de la toiture étant inscrite au bilan de l'exploitation, l'amortissement se fait sur 20 ans.

Au terme du bail, dans 20 ans, l'ensemble de la construction revient à l'agriculteur sans indemnité.

En pareil cas, les dispositions de l'article 33ter I du CGI sont en principe applicables. Le bailleur est donc redevable de l'impôt sur le revenu foncier sur une base calculée d'après le prix de revient des biens reçus. La règle comporte cependant deux exceptions :

- ✓ Si la durée du bail est supérieure ou égale à 30 ans, la remise gratuite au bailleur des constructions édifiées par le locataire pendant le cours du contrat ne donne lieu à aucune imposition ;
- ✓ Dans l'hypothèse où la durée du bail est inférieure à 30 années (entre 18 et 30 ans), l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail : l'impôt est dû sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote de 8% par année de bail au-delà de la dix-huitième.

En clair, dans 20 ans, l'exploitant récupère un bâtiment avec une toiture et se retrouve imposé à l'impôt sur le revenu sur la base 84% de la valeur d'origine prix de revient de la toiture photovoltaïque (c'est chaud en matière de conséquences fiscales et sociales !!!!).

Les conséquences pour notre agriculteur qui souhaite construire un bâtiment de 2000 m2 en 2009 :

Coût de revient fondations+charpente = 200 000 € HT

Coût de la toiture photovoltaïque = 800 000 € HT (payée par la société Energie X)

La société Energie X paye en 2009 un loyer unique de 200 000 € HT à l'agriculteur.

L'agriculteur ne débourse rien sauf l'avance TVA qu'il récupère et il jouit d'un bâtiment tout neuf de 2000m2.



Pour l'agriculteur, nous avons un revenu exceptionnel agricole en 2009 de 200 000 € (possibilité de bénéficier de l'article 163OA du CGI) avec un impôt sur le revenu et des cotisations sociales

Bilan financier : des prélèvements obligatoires qui avoisinent 100 000 € en 2010

Pour l'agriculteur en 2029, nous avons un revenu exceptionnel agricole de 800 000 € x 84% = 672 000 €. (possibilité de bénéficier de l'article 163OA du CGI) avec un impôt sur le revenu et des cotisations sociales

Bilan financier : des prélèvements obligatoires qui avoisinent un chiffre incalculable en 2030.

En conclusion pour cette dernière proposition :

Une opération financièrement catastrophique en matière de prélèvements obligatoires.

..... Mais l'idée est néanmoins intéressante et des solutions existent, il faut les travailler, les approfondir et les adapter à chaque situation, à votre situation

Conclusion, consulter le spécialiste juridique et fiscal de votre CER pour mesurer les conséquences du projet et faire des propositions solides et réalistes.