



Rédacteur : Sylvain DESEAU, conseiller agro-équipements – Chambre d'Agriculture du Loiret

Faire construire un bâtiment photovoltaïque via un tiers investisseurs

Mise à jour Mai 2023

Souvent, cette offre commerciale est vendue sous l'intitulé « bâtiment photovoltaïque gratuit ». L'idée est de faire construire un bâtiment équipé d'une centrale solaire, d'en avoir l'usage, sans avoir besoin d'investir. Séduisante sur le papier, elle a fait l'objet de nombreuses arnaques au début du photovoltaïque en 2008/2009 et plus récemment en 2014/2015, à cause de sociétés peu scrupuleuses. Malgré tout, quelques projets ont abouti à l'époque (quatre bâtiments en fonctionnement sur le secteur de Gien). Aujourd'hui, plusieurs sociétés ayant pignon sur rue démarchent le secteur agricole, particulièrement dans le domaine de l'élevage.

Que faut-il penser de cette solution et quels sont les points d'attention à retenir avant de vous engager ?

Le principe du « bâtiment gratuit » via un tiers investisseur est simple :

- Vous mettez une parcelle à disposition d'une société privée via un bail longue durée.
- Sur cette parcelle, cette société construit un bâtiment équipé d'une centrale solaire photovoltaïque. Elle en est propriétaire.
- Elle vend l'électricité produite et entretient la centrale.
- En contre-partie, elle vous met le bâtiment à disposition.
- A la fin du bail, elle vous cède gratuitement l'ensemble. Vous en devenez propriétaire.

Vous ne percevez pas de rémunération pendant la durée du bail.

Ne confondez pas les offres commerciales entre elles

Attention, il peut y avoir confusion entre les appellations « bâtiment gratuit », « bâtiment clé en main » ou entre toutes ces offres faisant appel au principe de mise à disposition via un bail longue durée :

- les « bâtiments clé en main » correspondent à une offre comprenant un ensemble complet bâtiment + centrale. Ce n'est pas de la mise à disposition. Vous êtes l'investisseur. Elle est proposée par les installateurs solaires photovoltaïques qui passent des partenariats avec des constructeurs de bâtiment. Pour vous, l'intérêt est de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour réaliser votre projet.
- Les projets collectifs en SAS : Ils ont pour point commun avec l'offre « bâtiment gratuit » le fait que vous mettiez une parcelle à disposition. Mais, dans ce cas, vous le faites auprès d'un groupement d'agriculteurs dont vous êtes l'un des actionnaires et non à un tiers investisseur privé.
- La location de toiture : Il s'agit bien d'une mise à disposition via un bail longue durée, mais, comme son nom l'indique, elle ne concerne que la toiture. Pour ce faire, vous devez disposer d'un bâtiment. Dans ce type de démarche, vous percevez une rémunération soit sous la forme d'un capital au démarrage du projet, soit sous la forme d'un loyer annuel pendant la durée du bail.
- « Faire construire un hangar gratuitement » : C'est souvent un argument commercial mis en avant par les installateurs solaires pour vous inciter à investir. Leur objectif est de vous démontrer que la construction d'un bâtiment s'autofinance avec la vente d'électricité.

L'offre « bâtiment gratuit » via un tiers investisseur : fonctionnement

La surface de la parcelle mise à disposition : Elle correspond souvent à la surface du bâtiment agrandi d'un espace pour circuler autour (exemple : surface du bâtiment + 5 m autour).

Les types de bâtiments proposés :

L'offre est plus ou moins large selon les sociétés :

- Bâtiments de stockage, élevage, ...
- Monopente, bi pente symétrique ou asymétrique.
- Dimensions : Majoritairement adaptées à l'implantation d'une centrale 100 kWc pour bénéficier du tarif d'achat réglementé de l'état. Soit 500-550 m² de panneaux et 600 à 700 m² de surface au sol selon l'architecture du bâtiment. Le seuil d'appel d'offre devant passer de 100 à 500 kWc début 2021, certaines sociétés se préparent à proposer des bâtiments plus grands.

Les exigences de votre interlocuteur :

Pour assurer la rentabilité de leur investissement, les sociétés examineront deux critères essentiels avant de valider votre projet :

- **Le nombre de kWh produit par la centrale :** Il est lié (entre autres) à l'orientation de la toiture. Si celle-ci doit être cohérente, en priorité, avec l'usage que vous faite du bâtiment, l'investisseur fera en sorte qu'elle permette une production d'électricité minimale. Les centrales seront majoritairement orientées plein Sud. Certaines sociétés accepteront des montages Est/Ouest (bâtiment symétrique). D'autres proposeront d'équiper le pan Nord en complément du pan Sud (bâtiments asymétriques).
Exemple : Irisolaris ne développe pas de projet produisant moins de 105 000 kWh d'électricité par an pour une centrale de 100 kWc soit 1050 kWh/kWc de puissance installée. Entre 1050 et 1115 kWh/kWc, ils vous demanderont une participation financière.
- **Le coût de raccordement au réseau :** Il est très variable selon le contexte local donc s'étudie au cas par cas. Certains investisseurs fixent toutefois des limites de distance. Exemple : 150 m maxi sur la partie privée, 150 m maxi sur le domaine public.

Les points d'attention avant de signer une promesse de bail

La contractualisation d'un « bâtiment gratuit » démarre par une pré-étude permettant de juger la faisabilité de votre projet. Elle se poursuit par la signature d'une promesse de bail pour officialiser votre engagement. Votre interlocuteur peut lancer les démarches administratives. Puis, vient la signature du bail longue durée chez le notaire et enfin, la construction du bâtiment et de sa centrale.

Avant de signer la promesse de bail, il conviendra d'être vigilant sur un plusieurs points :

Limitez l'avance d'argent

Certaines sociétés réclament des frais de dossier dès la signature de la promesse de bail. D'autres non. Elles peuvent également solliciter des acomptes sur la réalisation de la maçonnerie ou la fourniture du bardage, porte et autres équipements du bâtiment. Des sommes allant de quelques centaines à plusieurs milliers d'euros, perdues lorsque les projets n'aboutissent pas.

A limiter autant.

Renseignez vous sur le type de bail longue durée à signer

Les projets photovoltaïques s'inscrivent dans la durée : 20-30 ans, c'est long ! Rapprochez-vous d'un conseiller juridique ou d'un notaire pour bien appréhender les tenants et aboutissants des baux longue durée : cessibilité, impact fiscal, etc ...

Deux types de baux sont proposés pour ce type de démarche : le bail emphytéotique et le bail à construction. Contrairement au bail rural, ils donnent tous deux une grande liberté au locataire/preneur (le tiers investisseur) sur la jouissance du terrain. Celui-ci en devient quasiment « propriétaire ».

Le bail à construction	Le bail emphytéotique
<p>Le tiers investisseur à l'obligation de construire.</p> <p>Le retour gratuit du bâtiment et de sa centrale dans votre patrimoine, en fin de bail, constitue un revenu imposable. Celui-ci est calculé sur la base de la valeur d'achat neuf du bâtiment et de sa centrale sur lequel un abattement de 8%/an est appliqué au-delà de la 18^{ème} année. Exonération totale à partir de 30 ans</p>	<p>Le tiers investisseur à la faculté de construire.</p> <p>Le retour gratuit du bâtiment et de sa centrale dans votre patrimoine, en fin de bail constitue un revenu imposable. Celui-ci est calculé sur la base de la valeur vénale du bâtiment et de sa centrale au moment du transfert de propriété.</p>
<p>Souvent utilisé pour la construction de bâtiment. Opter pour une durée de 30 ans minimale</p>	<p>Souvent utilisé pour la location de toiture</p>
<p>La mise à disposition de la parcelle implique le versement d'un loyer (de l'investisseur au propriétaire). Soit celui-ci est symbolique (1 €/an), soit il est compensé, à part égale, par le versement d'un loyer pour la mise à disposition du bâtiment.</p>	

Le permis de construire

Le bail sera signé avec le propriétaire de la parcelle mais le permis sera déposé au nom de l'exploitant. Si le projet n'aboutissait pas, vous auriez toujours la possibilité de réaliser la construction à votre compte sans avoir besoin de refaire la démarche.

Le permis sera mis à disposition de votre interlocuteur via la signature du bail.

Veillez à ce que la taille du bâtiment proposé soit cohérente avec votre activité agricole de façon à ne pas générer un refus des services d'urbanisme.

Faites le total des frais restant à votre charge :

Trop nombreux sont ceux qui découvrent, après la signature de la promesse de bail, les frais restants à leur charge : Notaire, géomètre, permis de construire, huissier, étude de sol, tranchées de raccordement sur la partie privative, surcoût de raccordement au réseau public, réserve incendie, maçonnerie (dés), terrassement, aménagements intérieurs, bardage, portes, gouttière et réseau d'évacuation d'eau pluviale, serrurerie. Faites bien le point avec votre interlocuteur.

Les délais de réalisation d'un projet

Pas moins d'un an, plus souvent 16 à 18 mois, c'est le délai courant pour boucler un projet « bâtiment solaire » de la signature du devis à la mise en service, pour les projets sollicitant le tarif d'achat réglementé.

Pour limiter les dérapages de timing, imposez au preneur (la société), via la promesse de bail, une date limite d'engagement. Bien utile si rien de se passe à terme.

Les restrictions d'utilisation du bâtiment :

Faites préciser quelles sont les activités autorisées ou interdites sous le bâtiment ?

- Activités hors agricole ?
- Elevage ? quel type ?
- Stockage paille/foin, céréales, pneus, carburant, engrais ?
- Aménagement intérieur du bâtiment ? Distinguer les aménagements lourds (pont roulant) et légers (cornadis, cloisonnement), ne générant pas les mêmes contraintes sur la structure.

Ces restrictions doivent figurer dans la promesse de bail et dans le bail à construction. Ne pas les respecter engagerait votre responsabilité en cas de sinistre.

L'assurance du bâtiment

Chaque partie doit assurer ce pour quoi elle est responsable. En ce qui vous concerne, ce sera le contenu et l'usage du bâtiment. Chacun mentionnera dans son contrat une clause obligatoire de « renonciation à recours réciproque ».

La qualité du bâtiment :

N'oubliez pas qu'à la fin du bail, vous en devenez propriétaire !

Ce qui se passe à la fin du bail

Plusieurs solutions peuvent être proposées :

- Vous prolongez la durée du bail. Le tiers investisseur peut dans ce cas vous verser une somme d'argent.
- Vous récupérez le bâtiment en fin de bail :
 - La centrale solaire peut être démontée. Les conditions de démantèlement doivent être prévues dans le bail. Dans quel état la toiture vous est cédée ? L'étanchéité doit être garantie.
 - Vous conservez la centrale pour continuer la production d'électricité (la durée de vie des panneaux est estimée à 35-40 ans). Vous contractualisez la vente d'électricité avec un fournisseur d'énergie de votre choix.

Certaines sociétés proposent également une sortie anticipée du projet (Résiliation du bail).

Le choix de la société :

Voici le nom de quelques sociétés qui proposent l'offre sur le département :

- **Crédit Agricole** (Thierry Ottan 06 13 04 33 63).
- **Irisolaris** (Benjamin Bernard 07 66 41 25 74) : Partenaire du groupement de producteurs SICAREV.
- **Thyseo** (Samir Benouahab 07 69 01 00 39) : Ex société Hyséo. Quatre bâtiments en fonctionnement sur le Loiret.

Ces sociétés spécialisées sont soit leur propre investisseur, soit elles travaillent avec des groupes d'investissement intermédiaires. Le plus souvent, elles passent des accords de partenariats avec des constructeurs de bâtiment et des installateurs photovoltaïques.

Certains installateurs solaires photovoltaïques travaillant sur la Région (Solewa, Le Triangle, Emeraude Solaire, ...) proposent également ce type d'offre même si ce n'est pas leur cœur de métier.

Bilan de la démarche

Les atouts	Les contraintes
Vous investissez peu pour obtenir l'usage d'un bâtiment. Vous n'avez pas à vous soucier du fonctionnement et de l'entretien de la centrale solaire.	Vous ne bénéficiez de la pleine rentabilité du projet photovoltaïque Certaines restrictions d'usage peuvent être contraignantes. Pendant la durée du bail, vous n'êtes pas propriétaire du bâtiment (à nuancer selon les offres)

*Contact : Sylvain DESEAU, Chambre d'Agriculture du Loiret, tél : 06 86 40 98 16,
Email : sylvain.deseau@loiret.chambagri.fr*