

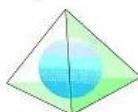


## *Opérations photovoltaïques sur bâtiments publics*



# « Développement du photovoltaïque sur les bâtiments des collectivités : quels montages juridiques ? »

Noémie POIZE, RAEE  
6 mai 2010, LYON



Association des Directeurs  
de Services Techniques  
Départementaux



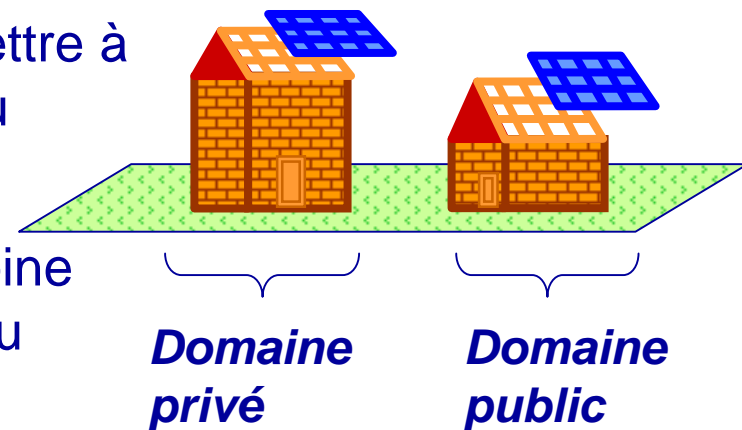
# Les questions qui se posent

## Collectivité

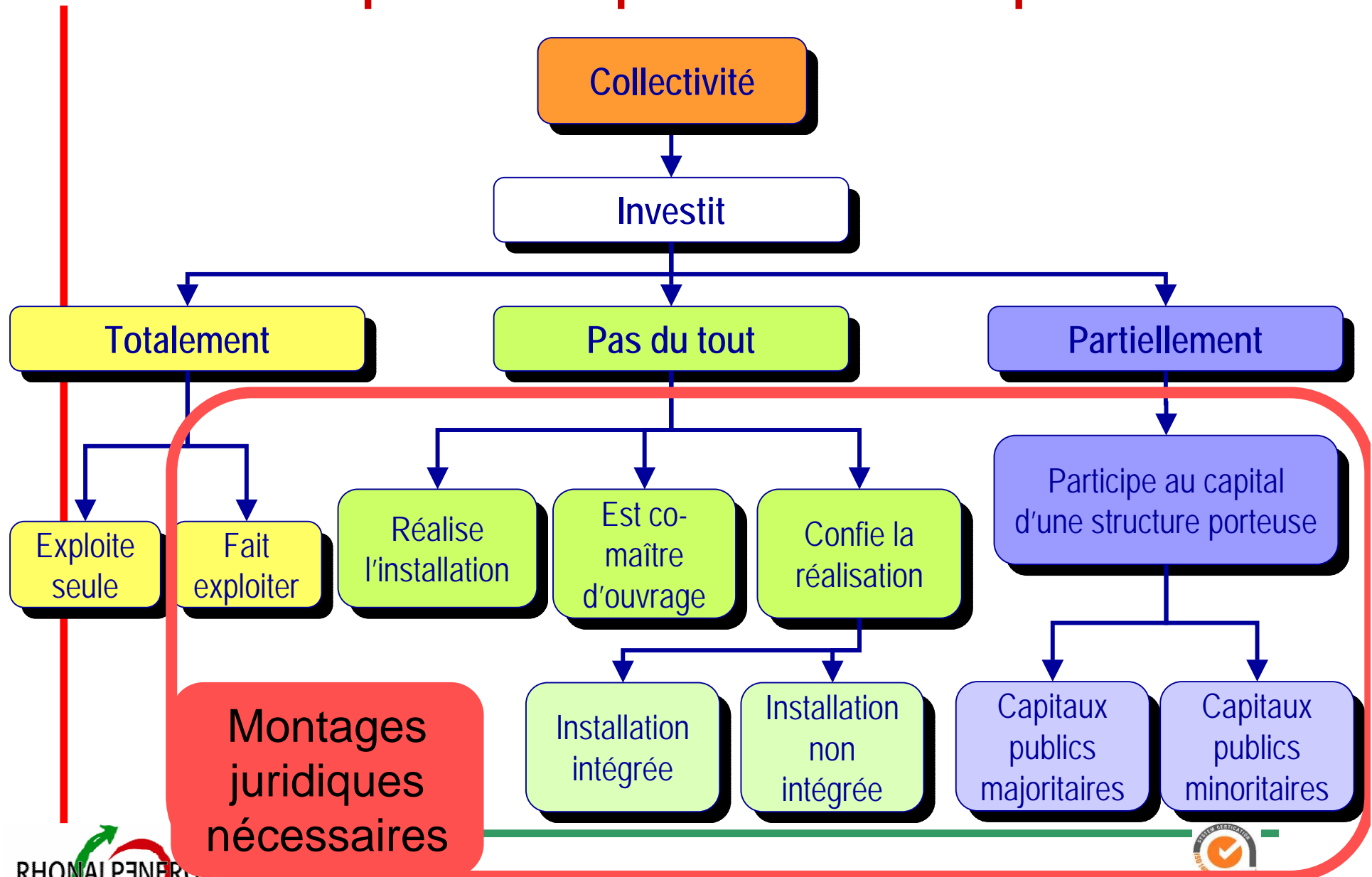
? Suis-je en mesure de porter entièrement la réalisation et l'exploitation d'un système photovoltaïque?

? Est-ce que je souhaite réaliser des travaux en toiture ou simplement mettre à disposition un espace public pour du photovoltaïque?

? Sur quels bâtiments de mon patrimoine porterait le projet : domaine public ou privé?



# Les choix pour le photovoltaïque



# Quelques définitions...

## Les montages

- ❑ Montages  
« immobiliers » :  
mise à disposition  
d'un espace
  - Bail Emphytéotique  
Administratif
  - COT de droit  
commun
  - COT constitutive de  
droits réels
- ❑ Marchés publics :  
réalisation de  
travaux pour la  
Personne Publique  
(PP)
  - Concession de  
travaux

# Quelques définitions...

## Le Bail Emphytéotique Administratif

(art. L1311-2 du CGCT)

- ❑ Réservé aux collectivités territoriales et EPCI sur tout bien immobilier (public ou privé) hors domaine soumis aux contraventions de grande voirie
- ❑ 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
- ❑ Confère des droits réels
- ❑ Fin de bail : retour à la Personne Publique
- ❑ Publicité adaptée
- ❑ Modalités administratives
  - Passage au Conseil des Communautés
  - Passage par France Domaine
  - Publication à la Conservation des Hypothèques

# La Convention d'Occupation Temporaire (COT) de droit commun

- Accessible à toutes les collectivités territoriales et leurs EPCI
- Durée fixée librement
  - Raisonnablement calée sur la durée d'amortissement du bien, celle-ci pouvant être comprise au sens matériel et non comptable.
- Droits: pas de droits réels conférés au preneur
- Rupture de bail
  - Clauses d'éviction aménageables
- Cession de bail
  - Autorisation personnelle non cessible
- Publicité adaptée

# La Convention d'Occupation Temporaire (COT) constitutive de droits réels

(Art. L1311-4 du CGCT)

- Accessible à toutes les collectivités territoriales et leurs EPCI
- Nécessité de justifier d'un intérêt général en lien avec les compétences de la Personne Publique.
- Durée inférieure à 70 ans
  - Raisonnablement calée sur la durée d'amortissement du bien
- Domaine d'application : domaine public
- Rupture de bail
  - Clauses d'éviction aménageables
- Le contractant doit nécessairement réaliser l'ouvrage
- Publicité adaptée

# La Concession de Travaux

## □ Directive 2004/18

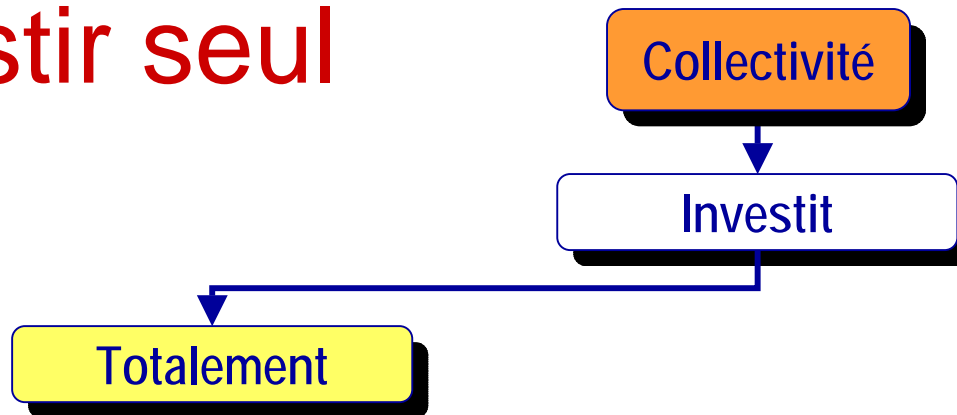
- Ordonnance du 15 juillet 2009 en droit français
- Décret d'application du 26 avril 2010

## □ Marché public au sens européen

- La Personne publique fait réaliser des travaux à un concessionnaire dont la rémunération consiste dans le droit d'exploiter l'ouvrage
- Mise en concurrence au-delà du seuil de 4 845 000 €HT (en-deçà: règles communautaires de transparence, égalité de traitement et non-discrimination)



# Investir seul



→ La collectivité a la compétence de production d'électricité (au sens de l'art. 2224-36 du CGCT)

Elle peut exploiter seule l'installation

→ La collectivité n'a pas la compétence (cas des Départements et Régions pour l'instant mais devrait changer suite au Grenelle II) ou ne veut pas exploiter

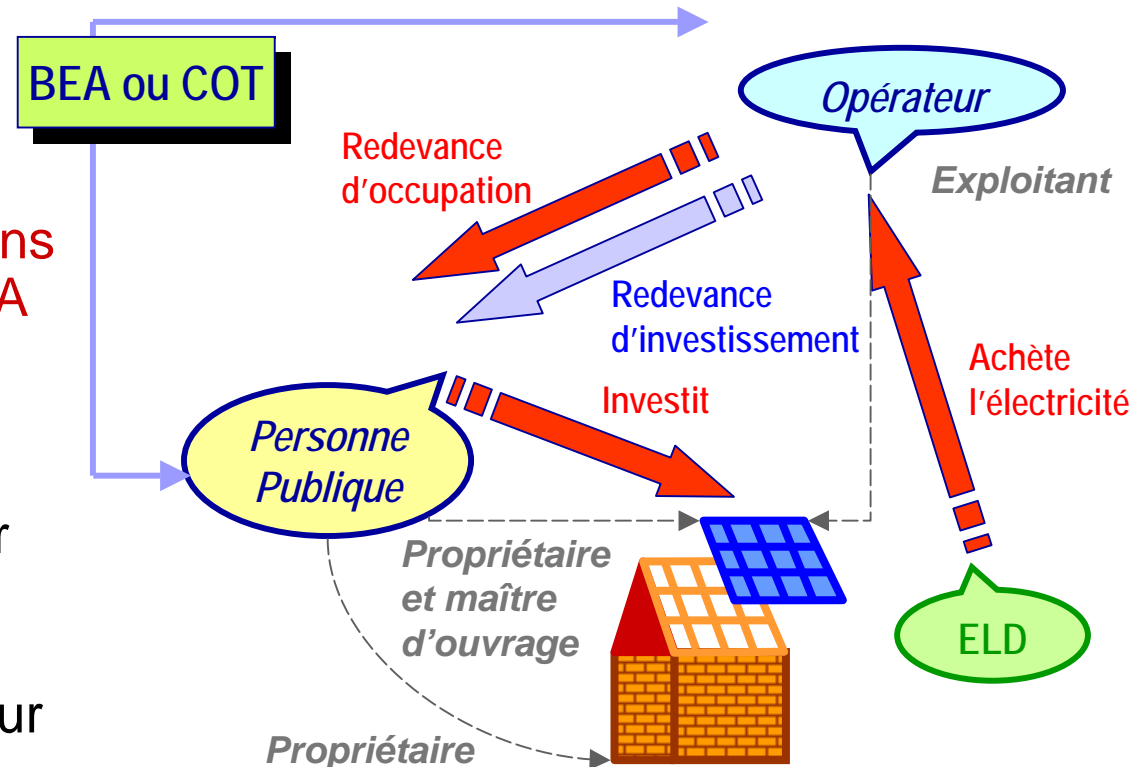
Elle doit déléguer l'exploitation de l'installation

→ COT avec un tiers n'ayant pas d'intérêt financier fort dans l'exploitation (par ex. exploitant chauffage, etc.)

# Ne pas investir et réaliser les travaux

Mise à disposition après travaux

- ❑ Réalisation : marchés de travaux de la collectivité (CMP)
- ❑ Publicité adaptée, choix d'un opérateur
- ❑ Signature d'une **COT (sans Droits Réels)** ou d'un **BEA** entre l'opérateur et la collectivité
- ❑ Versement d'une redevance immédiate par l'opérateur (montant des travaux)
- ❑ Exploitation par l'opérateur (versement d'une redevance d'occupation)
- ❑ Retour à la PP en fin de

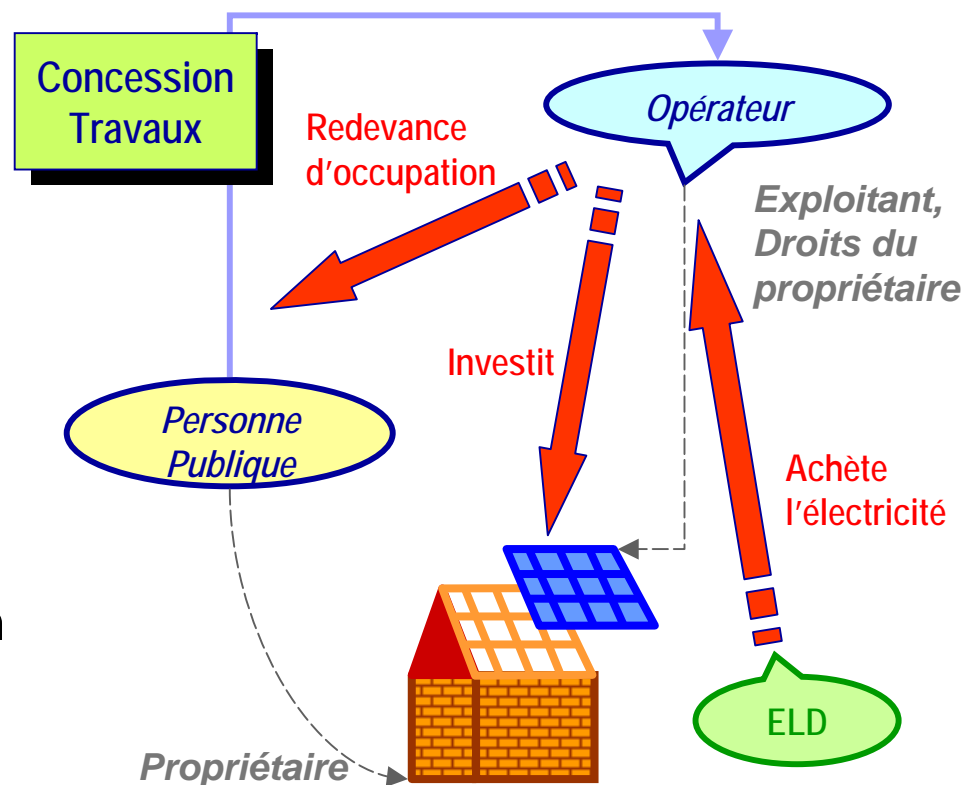


**Intéressant pour du neuf, de la rénovation lourde : la Personne Publique contrôle l'ensemble des travaux**

# Ne pas investir et faire réaliser les travaux

## Installation intégrée

- ❑ Passation d'un marché de **concession de travaux publics** par la collectivité (règles décret 26/04/10)
- ❑ Eventuellement : BEA ou COT (avec DR) en plus pour consentir des droits réels à l'opérateur
- ❑ Réalisation et exploitation de l'installation par l'opérateur
- ❑ Selon les travaux réalisés (en sus de l'installation) : versement ou non d'une redevance d'occupation
- ❑ A la fin du bail, retour à la personne publique

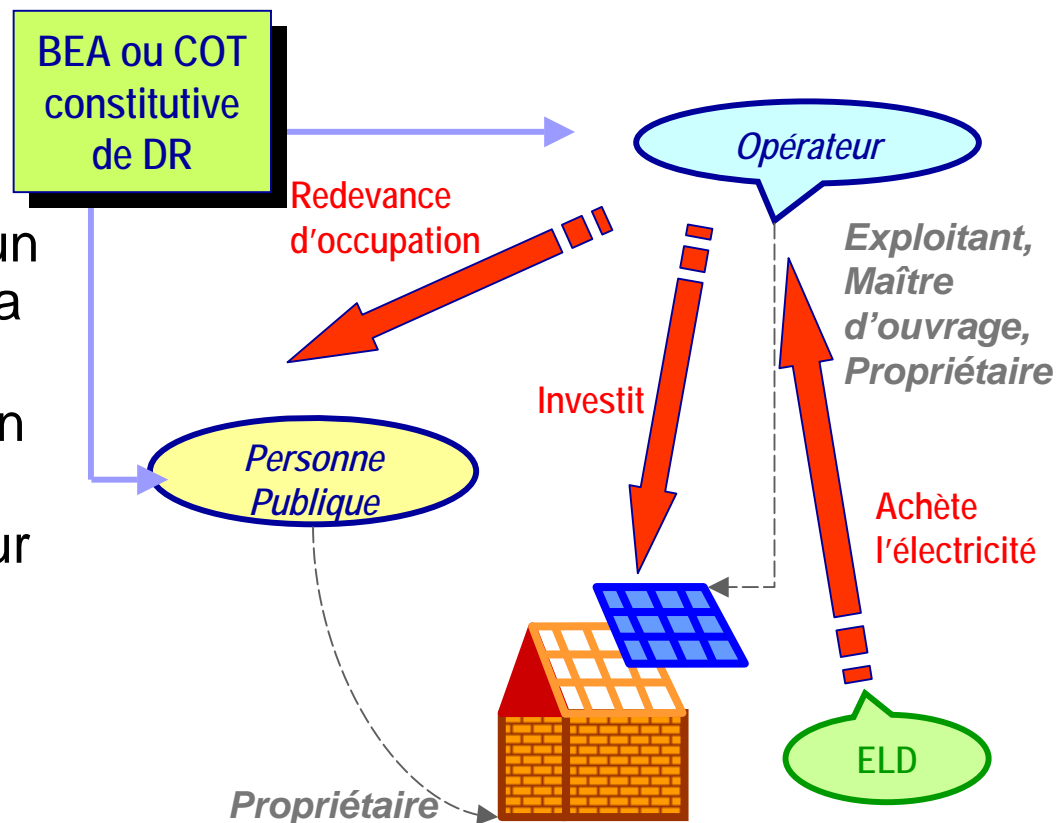


**Intéressant pour une réfection de toiture d'une collectivité qui ne souhaite pas s'occuper de la réalisation du PV**

# Ne pas investir et faire réaliser les travaux

## Installation non intégrée

- ❑ Publicité adaptée pour le choix de l'opérateur
- ❑ Signature d'une **COT** (avec **Droits Réels**) ou d'un **BEA** entre l'opérateur et la collectivité
- ❑ Réalisation de l'installation par l'opérateur
- ❑ Exploitation par l'opérateur (versement d'une redevance d'occupation)
- ❑ Fin de bail à définir
- ❑ Possible dans le cas intégré?
  - Risque de requalification en concession de travaux

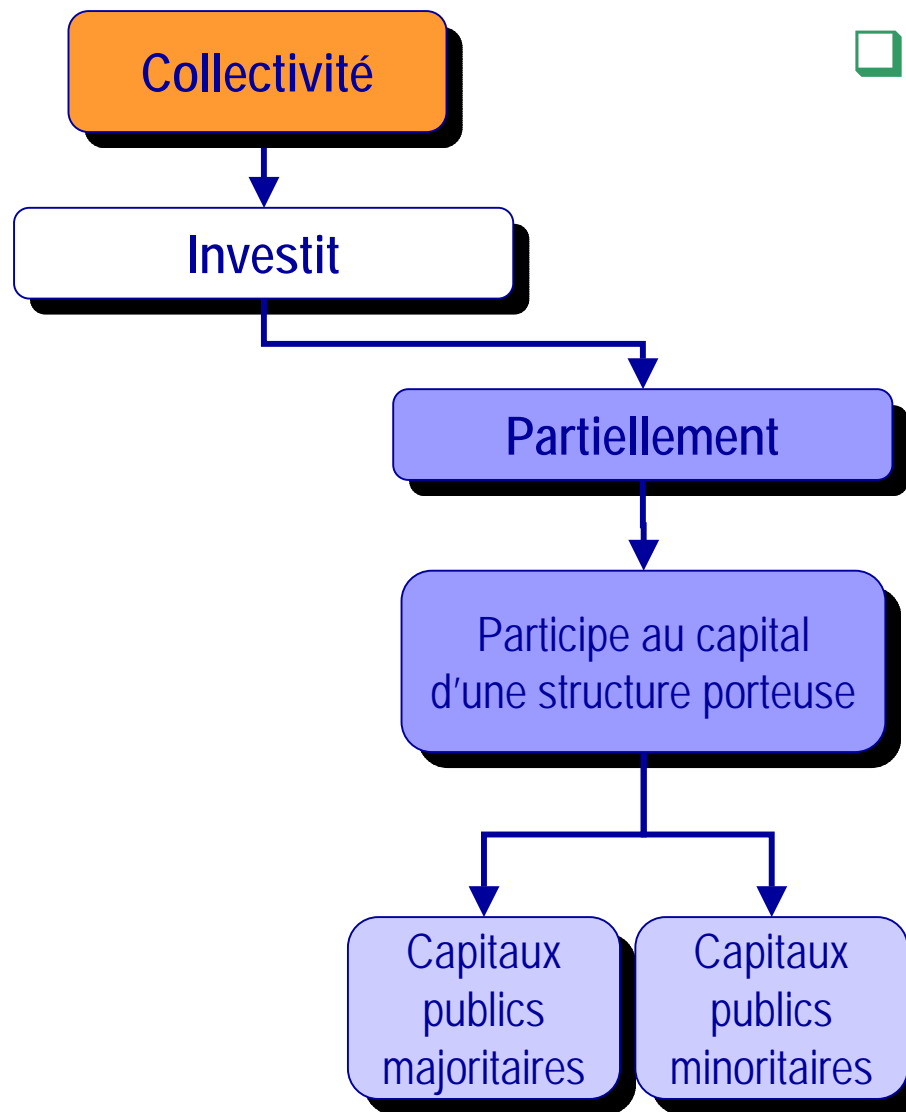


**Montage simple dans le cas non intégré**

# Mise en œuvre

- ❑ Dans tous les cas, ces montages impliquent *a minima* le respect des règles du droit de la concurrence
- ❑ Chaque cas est particulier
  - Mouvance des textes et des interprétations, faiblesse de la jurisprudence
  - Importance de s'entourer d'une compétence juridique
- ❑ Plus d'infos [www.raee.org/nena\\_pv](http://www.raee.org/nena_pv)

# Investir partiellement



## Investir collectivement dans une structure porteuse

- SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)
  - SARL ou SA + agrément
  - Part collectivité < 20% capital
  - Projet d'intérêt collectif
  - 57,5% minimum en réserves
  - Rémunération limitée à 4%
  - Employé obligatoire
- SEM
  - SARL ou SA
  - Capitaux publics entre 51% et 85%
  - Intérêt général et lien avec les compétences de la collectivité





Merci

© www.tenesol.com

noemie.poize@raee.org