

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine L'exemple photovoltaïque



Cabinet d'avocats  
BOISSY FERRANT CADRO  
25 juin 2010  
Rencontre des agendas 21  
locaux

SELARL BOISSY FERRANT CADRO  
21 bis Cours Pasteur  
BP 20026 33024 BORDEAUX CEDEX  
Tel : 05 56 51 25 15 / Fax : 05 56 44 72 92  
[contact@boissy.eu](mailto:contact@boissy.eu)

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- Introduction :
  - Menace environnementale et climatique
  - Plus qu'appauvrissement des énergies fossiles
    - ➔ développement durable
    - ➔ énergie photovoltaïque

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- Rôle majeur des collectivités territoriales :
  - Promotion et développement des énergies renouvelables ;
  - Exploitation des potentiels de sobriété et d'efficacité énergétiques.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- L'intérêt des collectivités territoriales :
  - Participer à l'effort national en matière de développement durable ;
  - Valoriser son domaine.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- **1 – La commune ou l'EPCI porte seul l'investissement et l'exploitation de l'équipement photovoltaïque**
  - Juridiquement possible (L. 2224.36 du CGCT) ;
  - Peu fréquent.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- **2 – La collectivité réalise les travaux mais confie l'exploitation à un opérateur**
  - Modules intégrés au bâti ;
  - Réalisation des travaux : application du CMP ;
  - Concerne le domaine public ou privé.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 2.1 – Domaine public
  - L'opérateur ne participe pas à une mission de service public : pas de DSP possible ;
  - Recommandations en cas de convention d'occupation du domaine public :
    - Recourir à une mise en concurrence ;
    - Ne pas conférer de droits réels.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 2.2 – Domaine privé
  - Possibilité, sous certaines conditions, de passer :
    - Un bail commercial,
    - un bail à usage,
    - Un bail à construire,
    - Une concession immobilière domaniale.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- **3 – La collectivité fait réaliser les travaux pour des modules intégrés :**
  - Obligation de publicité préalable ;
  - Plusieurs montages contractuels possibles.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 3.1 – Le BEA (réservé aux communes et EPCI)
  - Avantages :
    - Financement des travaux par le preneur ;
    - Domaine public ou privé ;
    - Eligibilité, sous conditions, au FCTVA.
  - Inconvénient :
    - Lourdeur dans la mise en œuvre du montage contractuel.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 3.2 – La convention d’occupation temporaire
  - Avantages :
    - Possibilité de recourir au crédit-bail ;
    - Souplesse dans sa mise en œuvre ;
  - Inconvénients :
    - Uniquement sur le domaine public artificiel ;
    - Pas d’éligibilité au FCTVA.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 3.3 – La concession de travaux
  - Respect des principes du droit communautaire de la commande publique ;
  - Inconvénient :
    - Pas de création de droits réels au profit du preneur.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- 3.4 – le P.P.P.
  - Opération d'externalisation ;
  - Répartition des risques entre collectivité et preneur ;
  - Financement par le preneur ;
  - Conditions très encadrées, notamment nécessité d'un objectif de performance.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- **4 – Les modules photovoltaïques non intégrés**
  - Simple mise à disposition d'une dépendance du domaine de la collectivité.

# Montages contractuels et valorisation du patrimoine

- **Conclusion : complexité des opérations en cause**
  - Composition d'une équipe ad hoc comprenant
    - Des experts juridiques, techniques et financiers :
    - Des spécialistes des politiques publiques territoriales ;
    - Des membres de la collectivité.
  - Approche pragmatique, territorialisée et dynamique.