



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

INSTALLATION D'UNE ÉNERGIE RENOUVELABLE CONTRATS, AUTORISATIONS ET FISCALITÉ

INTERVENANTS : **FRANÇOIS FAURE**

FRANÇOIS TEPPE



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

INTRODUCTION



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La transition énergétique :

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Objectif de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% en 2030 – 40 % pour l'électricité, 38 % pour la chaleur, 15 % pour le carburant et 10 % pour le gaz.

Ordonnance n° 2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité.

Dans le code de l'énergie :

L 314-1 du C de Energie: Possibilité de vendre de l'énergie.

L 315-1 et s C de l'Energie: Possibilité d'autoconsommer.

- Code de l'urbanisme

L 101-2 7° du C de l'urbanisme

L 121-1 al 3 du C de l'urbanisme (ancien)

Plan Climat Air Energie territorial

L'article 188 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte impose un plan climat air énergie territorial (PCAET), pour les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 20 000 habitants et la métropole de Lyon. L'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République impose cette obligation aux établissements publics territoriaux et à la commune de Paris.

Le décret n° 2016-849 du 28 juin 2016 précise le contenu du diagnostic, de la stratégie territoriale, du plan d'actions et du dispositif de suivi et d'évaluation du PCAET, ainsi que ses modalités d'élaboration, d'adoption et de mise à jour.

Cadre stratégique pour les collectivités en matière de développement des énergies renouvelables: **Art 229-26 du Code de l'environnement** : « Le PCAET définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole :...2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment, ...d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive... »

- Le RNU

L'urbanisme réglementaire ne peut s'opposer à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (art L111-16 du code de l'urbanisme)

Article L111-3 du code de l'urbanisme : En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article R111-24 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
.....

- Le SCoT

Le rapport de présentation : doit présenter les mesures envisagées pour réduire ou compenser les conséquences de sa mise en œuvre sur l'environnement.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut définir des secteurs dans lesquels l'urbanisation suppose le respect de performances énergétiques renforcées (L 141-21 du code de l'urbanisme).

Peut évoquer orientations ou « bonnes pratiques » :
Équiper les toitures de surfaces commerciales en panneaux thermiques ou photovoltaïques (SCoT de LYON)

- LE PLU

LES ZONES

Zone U ou AU

Zone A

- implantation au sol
- implantation sur les bâtiments

Zone N

Possibilité sous conditions lorsque la zone ne présente pas d'intérêt esthétique ou écologique particulier

LE RÈGLEMENT DE ZONE

Art 1^{er} Occupation du sol interdites

Art 2 Règlementation particulière pour des occupations des sols autorisées

L'installation photovoltaïque sur un bâtiment n'a pas d'incidence sur la destination.

Art 6,7,8 relatifs aux règles d'implantation des constructions

Adaptées

Art 10 relatif à la hauteur des constructions

Peut comporter des dérogations pour les éoliennes

Art 11 relatif à l'aspect des constructions et à leurs abords

LE PLU

- 1- Peut prévoir une majoration de 30% du gabarit des constructions qui ont recours aux énergies renouvelables.
- 2- Ne permet pas d'imposer le recours à un type d'énergie renouvelable.
- 3- Ne peut pas s'opposer à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables :
 - sauf dans des secteurs protégés pour des motifs culturels, historiques ou écologiques,
 - dans des périmètres délimités « après avis de l'ABF » par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI qui élabore le PLU.

IMPLANTATION SUR UN BÂTIMENT EXISTANT

Impact des travaux

Type d'autorisation d'urbanisme

Modification de l'aspect extérieur

Déclaration préalable (art. R. 421-17 a C.U.)

Modification du volume (surélévation...)

Permis de construire (art. R. 421-14 c C. U.)

Travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques

Permis de construire
(art. R. 421-16 C. U.)

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1 lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes, et travaux portant sur les éléments identifiés en application de l'article L. 151-19 ou L 151-23

Permis de construire
(art. R. 421-15 C. U.)

IMPLANTATION AU SOL

Caractéristiques de l'installation	Situation géographique	Type d'autorisation d'urbanisme
Puissance < 3 kWc et Hauteur ≤ 1,80 m (art. R. 421-2 c mod. C.U.)	Hors secteur sauvegardé ou site classé	Dispense de formalité
Puissance < 3 kWc et Hauteur > 1,80 m (art. R. 421-9 C.U.)	Hors secteur sauvegardé ou site classé	Déclaration préalable
Puissance ≥ 3 kWc et ≤ 250 kWc (quelle que soit la hauteur) (art. R. 421-9 h C.U.)		Permis de construire + Etude d'impact (art. R. 122-8 II 16° CE) + Enquête publique (art. R. 123-1 annexe I CE)
Puissance < 3 kWc (quelle que soit la hauteur) (art. R. 421-11 a C.U.)	En secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, parc national	
Puissance > 250 kWc (quelle que soit la hauteur) (art. R. 421-1 C.U.)	Tous secteurs	
Puissance ≥ 3 kWc (quelle que soit la hauteur) (art. R. 421-1 C.U.)	En secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, parc national	Permis de construire

IV ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Article L314-1 du code de l'énergie

EDF OA et les entreprises locales de distribution chargées de la fourniture sont tenues de conclure, lorsque les producteurs intéressés en font la demande, un contrat pour l'achat de l'électricité produite sur le territoire national par les installations photovoltaïques et éoliennes.

Les différents contrats :

- **Bail « Code Civil »** art 1709 et s du CC
- . Bail souple
- . Durée libre
- . Loyer de départ libre
- . Au terme du bail congé pas nécessaire
- . Possibilité d'interdire la cession du bail ou la sous-location., art 1717 du CC

II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Bail à construction

L 251-1 du CCH : la construction est l'obligation principale

La pose de panneaux ne constitue pas une construction.

Le BAC est donc écarté

Exception : Lorsque le bail comporte l'obligation de construire le bâtiment sur lequel seront installés les panneaux ou le cas de surélévation d'un bâtiment existant suivie de la pose des panneaux.

FISCALITE

TVA : . Option/ art 260-5° du CGI pour le bailleur. L'intérêt c'est la déduction de la TVA d'amont.

- . Si pas d'option TVA exonération de TPF : art 743 du CGI.
- . Si option TVA liquidation TVA périodique sur CA3 depuis 2010
- . Déduction TVA/ Bailleur...Preneur si assujetti.

REVENUS : Revenus locatifs (RF, BIC ?, IS).

Charge déductible/ Preneur si exploitant (Vendeur d'énergie)

Accession en fin de bail.

II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Bail emphytéotique

L 451-1 et s du Code Rural

Le preneur a le droit de construire, mais le bail ne peut pas l'imposer au preneur.

L'économie du contrat n'interdit pas d'imposer au preneur de réaliser des améliorations.

Le loyer modique n'est pas une caractéristique du bail emphytéotique.

FISCALITE :

TVA : Idem Bail à construction

Mais TPF (742-743 du CGI) si pas d'option TVA

REVENUS : Idem bail à construction

Accession en fin de bail.

II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- L'usufruit

Usufruit temporaire sur la toiture.

Convention d'usufruit pour définir les obligations respectives de l'usufruitier et nu-propiétaire.

FISCALITE

PV immobilières (PV pro)

IR (13-5 du CGI) pour l'usufruit temporaire

ENR-TPF (Vente, donation)

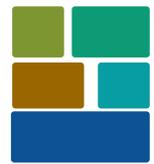
TVA si le cédant est assujetti

IV ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



La division de l'immeuble : copropriété ou volumes.





II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Des hypothèses très variées :

- La commune

Domaine public

- . 1/ Convention d'occupation classique
- . 2/ Le BEA
- . 3/ Titre constitutif de droit réel

Domaine privé

- . 1/ Bail « Code Civil »
- . 2/ Bail emphytéotique
- . 3/ BEA



II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

FISCALITE

TVA : option 260-5 du CGI possible si Bail à construction ou bail emphytéotique.

Revenus exonérés.

Selon le contrat : publication exonérée (743 du CGI) ou due (742 du CGI).

II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- L'agriculteur

Il loue une parcelle ou la toiture d'un bâtiment à un exploitant pour des panneaux photovoltaïques ou des éoliennes.

TVA (256 A du CGI)

Bénéfices (BA) (BIC) ?

- art 63 du CGI Biomasse ; énergies / produit agricole.
- abrogation au 1^{er} janvier 2018 de l'article 75 A du CGI.
(vente énergie photovoltaïque ou éolienne).



II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- L'industriel ou le commerçant

Il loue la toiture de son usine ou de son magasin

FISCALITE

TVA (256 A du CGI)

Bénéfices : BIC- IS



II/ ÉNERGIES RENOUVELABLES VENDUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- Le particulier

Il loue la toiture de sa maison et perçoit un loyer.

Il installe des panneaux photovoltaïques et vend l'énergie.

FISCALITE

Cession d'énergie : est-il commerçant ?

BIC

. TVA : franchise en base ou option

- Revenus : BIC micro ou réel

(auto entrepreneur)

(Seuil : prise en compte ou non de l'auto consommation)



III/ ÉNERGIE RENOUVELABLE AUTOCONSOMMÉE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

AUTOCONSOMMATION INDIVIDUELLE

Une opération d'autoconsommation **individuelle** est le fait pour un producteur, dit autoproducteur, de consommer lui-même **et sur un même site** tout ou partie de l'électricité produite par son installation.

La part de l'électricité produite qui est consommée l'est soit instantanément, soit après une période de stockage.

(Art L 315-1 du Code de l'énergie)

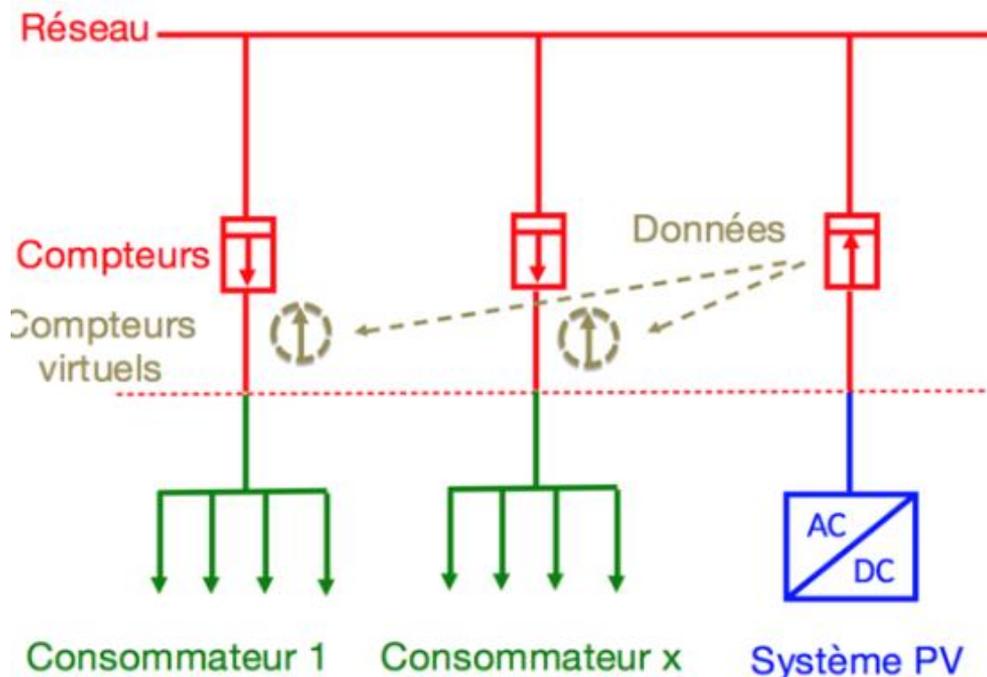
III/ ÉNERGIE RENOUVELABLE AUTOCONSOMMÉE



AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

L'opération d'autoconsommation est collective lorsque la fourniture d'électricité est effectuée entre un ou plusieurs producteurs et un ou plusieurs consommateurs finals liés entre eux au sein d'une personne d'autoconsommation morale et dont les points de soutirage et d'injection sont situés **en aval d'un même poste public de transformation d'électricité de moyenne en basse tension**. (Article L. 315-2 du Code de l'énergie)

Schéma d'autoconsommation collective (source HESPUL)





III/ ÉNERGIE RENOUVELABLE AUTOCONSOMMÉE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La personne morale

- Syndicat des copropriétaires
- Union de syndicats.
- Association syndicale :
 - Lotissement
 - ZAC

FISCALITE

- Situation fiscale de l'entreprise :
 - BIC-IS
 - TVA : livraison à soi-même ?
- Situation fiscale du particulier :
 - Impôt sur le revenu
 - Avantage/IR ?

IV/ ÉNERGIES RENOUVELABLES: ASSURANCE CONSTRUCTION ET VENTE DE L'IMMEUBLE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'équipement photovoltaïque est un ouvrage

« Mais attendu, d'une part, que les dispositions de l'article L. 243-1-1 II du code des assurances ne sont pas applicables à un élément d'équipement installé sur existant, d'autre part, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la garantie décennale **lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination** ; que la cour d'appel a relevé que la cheminée à foyer fermé avait été installée dans la maison de M. et Mme X... et que l'incendie était la conséquence directe d'une absence de conformité de l'installation aux règles du cahier des clauses techniques portant sur les cheminées équipées d'un foyer fermé ; qu'il en résulte que, s'agissant d'un élément d'équipement installé sur existant, les dispositions de l'article L. 243-1-1 II précité n'étaient pas applicables et que les désordres affectant cet élément relevaient de la garantie décennale ; que, par ces motifs de pur droit, substitués à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ; »

Cassation, 3^{ème} civile, 26 octobre 2017, 16-18.120, Publié au bulletin



IV/ ÉNERGIES RENOUVELABLES: ASSURANCE CONSTRUCTION ET VENTE DE L'IMMEUBLE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La vente de l'immeuble

- Un avenant à la convention tripartite
- La mention des assurances constructions
- La purge des droits de préemption
- La fiscalité