

Lettre de l'Office Notarial 14 PYRAMIDES

Immobilier Institutionnel – Construction Promotion – Environnement – Développement Durable – Aménagement Urbanisme

## **ImmoThème Novembre 2011**

### **Photovoltaïque : de la lumière à l'ombre**

Le 21 octobre dernier, la commission de régulation de l'énergie a publié les nouveaux tarifs d'achat photovoltaïque pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ces derniers affichent une nouvelle baisse de l'ordre de 4,5% pour le résidentiel et de 9,5% pour les autres installations. Voilà qui achèvera de décourager les porteurs de projets et les investisseurs de plus en plus frileux. La filière photovoltaïque s'essouffle, de nombreux projets sont abandonnés, des entreprises mettent la clé sous la port, faute d'activité suffisante. Alors pourquoi ? Pourquoi freiner le développement de l'énergie photovoltaïque en France quand le Grenelle de l'Environnement fait du développement des énergies renouvelables un objectif prioritaire? Faut-il encore investir dans le photovoltaïque et de quelle manière?

#### ***Suspension du photovoltaïque : les explications du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL)***

Le photovoltaïque français a connu un essor spectaculaire ces trois dernières années. La puissance cumulée du parc français est passée de 81 MW<sup>1</sup> fin 2008 à 1025 MW fin 2010 et les projets déposés représentaient selon le MEDDTL en mars 2011 plus de 6000 MW. Les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement à 1100 MW installés fin 2012 et 5 400 MW en 2020 seront donc très rapidement atteints, voire dépassés. Considérant que le rythme élevé de développement ne serait pas soutenable dans la durée et qu'il était même contraire aux objectifs du Grenelle de l'environnement en matière de développement industriel et de performances environnementales, le Gouvernement, après deux baisses successives des tarifs d'achat en 2010, a décidé par décret du 9 décembre 2010 de suspendre temporairement certains projets d'installations photovoltaïques non résidentielles et d'engager une phase de concertation pour mettre en place un nouveau cadre de régulation.

#### ***Légalité du décret du 9 décembre 2010 : le Conseil d'Etat soutient la position du MEDDTL***

Le 16 novembre dernier, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la légalité de ce décret vivement critiqué en réunissant au sein d'une seule et même décision 38 requêtes en annulation, pour la plupart formées par les professionnels de ce secteur.

Rappelons que l'article L314-6 du code de l'énergie, qui a repris l'article 10 de la loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, prévoit que « sous réserve du maintien des contrats en cours, l'obligation de conclure un contrat d'achat prévu à l'article L. 314-1 peut être partiellement ou totalement suspendue par l'autorité administrative, pour une durée qui ne peut excéder dix ans, si cette obligation ne répond plus aux objectifs de la programmation pluriannuelle des investissements. »

Ainsi, eu égard aux objectifs de développement de la production électrique à partir d'énergies renouvelables en France, fixés par l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 15 décembre 2009, « le Premier ministre a pu légalement estimer que l'obligation de conclure un contrat d'achat ne correspondait plus aux objectifs de la programmation pluriannuelle des investissements au vu non seulement de la capacité des installations mises en service, mais également de celles (...) ayant fait l'objet d'une demande de raccordement au réseau ». Le conseil d'Etat précise en effet, chiffres à l'appui, qu'à la fin du mois de novembre, la capacité des demandes en attente était estimée à 5375 MW et que « le gouvernement était fondé à considérer que la moitié au moins serait effectivement mise en service dans les mois à venir ».

#### ***Nouveau dispositif de soutien au photovoltaïque***

Issu de cette concertation, le nouveau dispositif de soutien vise un objectif de production d'énergie solaire photovoltaïque pour les prochaines années de 500 MW par an et comprend deux mécanismes distincts selon la puissance de l'installation. .

#### ***Système d'appel d'offres pour les grandes installations (supérieures à 100kWc<sup>2</sup>) et les centrales au sol***

Il s'agit en réalité d'un double système d'appels d'offres :

- Les installations sur bâtiments entre 100 et 250 kWc, soit une surface de toiture comprise entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup>, sont soumises à appels d'offre simplifiés. Il suffit alors de répondre à un cahier des charges standard, la sélection des offres se faisant sur le critère du prix de l'énergie le plus bas proposé par les candidats. Un 1<sup>er</sup> appel d'offre a ainsi été publié le 1<sup>er</sup> août 2011 sur le site internet de la Commission de régulation de l'énergie. Il est ouvert jusqu'au 20 janvier 2012 et porte sur 120MWc<sup>3</sup> de projets. Six appels d'offres suivront entre 2012 et 2013 pour 30MWc chacun.

<sup>1</sup> Mégawatts

<sup>2</sup> kilowatt-crête

<sup>3</sup> Mégawatt-crête

- Les installations sur bâtiments supérieures à 250 kWc et les centrales au sol sont soumises à des appels d'offres mis en œuvre sur la base de plusieurs critères, notamment le prix de l'énergie, l'environnement, l'innovation et l'intégration au bâti. Un 1<sup>er</sup> appel d'offres pour cette catégorie a été publié le 15 septembre dernier et est ouvert jusqu'au 8 février 2012. Il porte sur l'exploitation d'ici à 2014 de centrales solaires photovoltaïques et thermodynamiques pour une puissance cumulée maximale de 450 MWc, soit deux années et demie d'objectifs.

#### ***Révision trimestrielle du tarif d'achat pour les petites installations (inférieures à 100kWc)***

Depuis le 1er juillet 2011, les tarifs d'achats sont révisés chaque trimestre en fonction du nombre de projets déposés le trimestre précédent. Cette révision se fait indépendamment pour les projets résidentiels et pour les projets non résidentiels de moins de 100 kW sur la base d'une cible fixée à 25MW par trimestre.

- Si le nombre de projets déposés est conforme à la cible de 25MW, la baisse des tarifs d'achat prévue est de 2, 6% soit 10% en base annuelle. D'après le MEDDTL, cette baisse correspond à la baisse prévue des coûts de fabrication des panneaux photovoltaïques et permet ainsi de conserver un niveau de rentabilité suffisant pour déclencher les investissements et atteindre l'objectif annuel de 500MW.
- Si le nombre de projets déposés durant un trimestre n'est pas conforme à la cible de 25MW, la baisse des tarifs d'achat est accentuée ou diminuée dans l'objectif de ramener le rythme de développement de nouveaux projets à 25MW le trimestre suivant.

#### ***Le photovoltaïque : d'abord un choix d'investissement***

Choisir l'énergie photovoltaïque, c'est avant tout faire le choix d'un investissement, à la rentabilité aujourd'hui incertaine, et non d'une source d'énergie directement utilisable par les occupants du bâtiment supportant l'installation. En effet, l'électricité ainsi produite est achetée par EDF et réinjectée dans le réseau national pour être revendue à d'autres consommateurs. Il ne s'agit donc pas d'améliorer la performance énergétique du bâtiment à proprement parler, mais bel et bien de devenir producteur d'énergie. Ainsi, lorsqu'il s'agira de répondre aux exigences fortes de performances énergétiques imposées aux professionnels du secteur de l'immobilier, notamment pour les bâtiments neufs, le choix d'autres sources d'énergies renouvelables, telles que l'énergie solaire thermique ou la géothermie, pourrait s'avérer plus adapté.

Pour autant, l'investissement dans le photovoltaïque ne doit pas être délaissé. Il est une solution privilégiée de reconversion de certains espaces à faible valeur concurrentielle, telles que les friches industrielles.

Par ailleurs, pour faire face aux investissements lourds et pour garantir un temps de retour sur investissement raisonnable, l'investissement collectif pourra être envisagé. Il s'agit alors de mutualiser les motivations et les coûts financiers.

- La copropriété ou la division en volumes présentent un intérêt majeur pour le développement d'installations photovoltaïques en toiture. Intégrées à un bâtiment neuf dès sa conception, ces dernières peuvent également être ajoutées sur un bâtiment existant. Un syndicat de copropriété, une association syndicale ou une association foncière urbaine peuvent être maître d'ouvrage d'une installation photovoltaïque et signer un contrat d'achat et un contrat de raccordement unique et commun à tous les propriétaires, les revenus de la production de la centrale pouvant alors être utilisés pour compenser les charges communes et le surplus redistribué aux propriétaires.
- Une autre solution se trouve dans la création d'une société d'investissement maître d'ouvrage, qui pourra notamment prendre la forme d'une SA, d'une SARL ou d'une SAS, ou bien encore d'une association. Le montage financier se fait alors par la prise de participation sous forme de parts de capital ou de compte courants associés.

***Conseil de votre notaire : Le nouveau dispositif de soutien au photovoltaïque a donc pour objectif de réguler et de contrôler le nombre de nouveaux projets déposés. Le photovoltaïque ne constitue plus un eldorado aux capacités de développement infinies et de nouvelles baisses de tarifs, plus ou moins importantes, interviendront très probablement encore dans les prochains mois. Si le choix du photovoltaïque reste envisageable, il nécessitera la réalisation d'une étude préalable principalement axée sur le retour sur investissement de l'installation et l'équilibre économique du projet.***