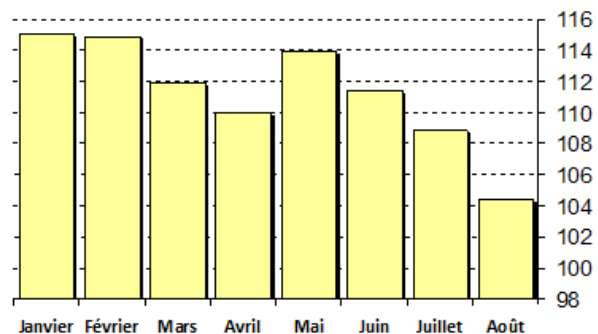


Olivier Ky Thiệp CHOFFRUT-PHAN - Email. : olivier@zelya.com
Zelya Energy – Conseil / Bureau d'étude – <http://www.zelya.com>
Service – support au développement solaire

Les agriculteurs se sont fortement mobilisés en octobre 2009 pour défendre leur pouvoir d'achat face à une baisse de leurs revenus, évaluée à 20% en 2008 par le ministère de l'Agriculture. Cette baisse témoigne de la volatilité structurelle des revenus agricoles, mais traduit surtout une dégradation très nette de la conjoncture actuelle : hausse des charges d'exploitation, baisse des prix de vente de la production, renchérissement de l'euro sur les marchés des changes...

Certes, l'ampleur de cette chute varie selon le type, la localisation géographique et la taille de l'exploitation, car il existe une grande diversité de situations individuelles. Dans l'édition 2009 de son étude intitulée « *Les revenus d'activité des indépendants* », l'INSEE soulignait que, pour ce qui est des exploitants agricoles, « *leur résultat courant avant impôts (RCAI) est de 17 100 € en moyenne en 2006 (revenu par personne non salariée). Les écarts sont importants entre exploitants agricoles : un quart des exploitations dégage un résultat supérieur à 24 300 €, la moitié un résultat inférieur à 13 700 euros tandis qu'un quart ne dépasse pas 4 600 €.* »

Au-delà de cette disparité, et à la différence des salariés, les indépendants, et notamment les 2/3 des agriculteurs, ont besoin d'un capital professionnel (terrains, hangars, entrepôts, etc.) pour exercer leur activité.



Indice mensuel général des prix des produits agricoles à la production en 2009, données CVS, base 100 en 2005, INSEE

Depuis l'avènement récent des politiques en faveur des énergies renouvelables, **l'énergie solaire photovoltaïque ouvre à l'agriculteur qui le souhaite la possibilité de percevoir des revenus complémentaires, fixes et garantis, tout en conservant son patrimoine, en maintenant son activité et en contribuant à la production d'une électricité « verte », sans impact sur son activité agricole ou l'environnement. Et tout cela, sans accroître ses besoins de financement ou son besoin en fonds de roulement ou de trésorerie.**

Le patrimoine agricole peut être valorisé grâce à l'énergie radiative du soleil

La loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité a instauré un mécanisme d'obligation d'achat par eDF et les distributeurs non nationalisés, de l'électricité produite par les producteurs d'électricité exploitant des centrales solaires photovoltaïques (CSP). Afin de soutenir le développement de la filière, et notamment de garantir la rentabilité des investissements, un tarif d'achat incitatif, composé d'un tarif de base et d'une prime éventuelle dans le cas d'une intégration au bâti, a été fixé par l'arrêté ministériel du 10 juillet 2006. En 2009, le tarif est de 0,33 (tarif de base) à 0,60 tarif de base plus la prime d'intégration au bâti) euros par kilowattheure (€/kWh) d'énergie électrique produite.

Pour un agriculteur disposant d'un patrimoine professionnel (terrains, hangars, entrepôts, étables, etc.), c'est une aubaine qui permet de générer une *rente locative* qui, permanente, fixe et garantie, augmente et lisse les revenus générés par la seule exploitation agricole.

En pratique, une CSP est constituée de panneaux photovoltaïques soit installés *au sol*, soit *intégrés aux bâtiments* : ils remplacent alors le toit (ou les parois latérales) d'un hangar en assurant les mêmes exigences d'étanchéité ou d'esthétique.



Une rente locative permanente par la mise à bail

Afin de maintenir son activité, l'agriculteur peut aussi percevoir une rente locative en concluant un bail pour la location d'une partie ou de la totalité des terrains ou bâtiments existant, en contrepartie de l'installation d'une CSP sur son patrimoine foncier, dont le montage et l'exploitation reviennent à un développeur, futur producteur d'électricité. Ce montage juridique permet de diminuer les risques et les responsabilités de l'exploitant agricole, tout en lui garantissant des revenus réguliers et garantis, liés aux recettes de la vente de l'électricité produite.

L'installation de panneaux photovoltaïques est tout particulièrement intéressante pour l'agriculteur qui envisage la construction ou l'extension d'un nouveau bâtiment (hangars, entrepôts, étables, etc.) nécessaire à son exploitation. Dans ce cas, il peut en effet percevoir des loyers soit au titre de l'occupation du toit des bâtiments s'il décide de les construire lui-même - ce qui peut alléger le poids de son endettement -, soit au titre de l'occupation du

terrain, s'il décide de confier la totalité du financement de la construction du bâtiment au producteur d'électricité.

Enfin, l'agriculteur et le producteur d'électricité peuvent convenir à l'avance de la rétrocession future, par retour à l'agriculteur de la propriété de la CSP, après amortissement des investissements correspondant.

Les modalités de la rente locative pour l'exploitant agricole			
Patrimoine professionnel	Technologie	Montage juridique et financier	Impact sur l'activité agricole
Terrain	Centrale photovoltaïque (CSP) au sol	Le producteur d'électricité est propriétaire de la CSP, mais loue à bail la partie du terrain occupé moyennant le paiement à l'agriculteur d'un loyer.	Substitution partielle ou totale. Le maintien de l'activité agricole est par essence impossible sur la partie du terrain où la CSP est installée.
Bâtiments existants	Centrale photovoltaïque (CSP) intégrée au bâti	Le producteur d'électricité est propriétaire de la CSP, mais loue à bail la partie des bâtiments occupée moyennant le paiement à l'agriculteur d'un loyer.	Complémentarité. L'activité agricole n'est pas impactée.
Bâtiments nouveaux		Le producteur d'électricité est propriétaire de la CSP mais verse à l'agriculteur un loyer. Ce dernier est représentatif de : - l'occupation de la partie du bâtiment occupée si l'agriculteur finance la construction du bâtiment ; - l'occupation du terrain et de son utilisation par l'agriculteur si l'agriculteur confie le financement de la construction du bâtiment au producteur d'électricité.	

Quelle rente locative pour un exploitant agricole grâce à l'électricité verte ?

La rente locative que peut percevoir un exploitant agricole du fait de l'installation sur une partie de son patrimoine agricole, dépend, et de manière très sensible, de nombreux paramètres : localisation de l'exploitation, surface totale, orientation et inclinaison des panneaux photovoltaïques, configuration du terrain et des bâtiments (ombrage, exigences esthétiques), choix de la technologie solaire (cellules au silicium monocristallin, poly-cristallin, amorphe, panneaux fixes ou suiveurs du Soleil) et du fournisseur sélectionné pour les équipements, montage juridique et financier,...

Zelya Energy a estimé que si le rayonnement solaire incident est de 1 649 kWh/m²/an, que le rendement technique de l'équipement est de 12% (silicium poly-cristallin), la rente locative varie, en 2009, de 13 000 à 15 000 €/an pour une CSP installée sur la totalité d'un terrain d'une surface de 1 ha, et 12 000 à 14 000 €/an pour une CSP intégrée sur 2 000 m² de toiture.

Cependant, les avantages que les agriculteurs français pourraient tirer aujourd'hui de l'installation d'une CSP sur leur bâtiment devraient être plus importants qu'à l'avenir. En effet, un projet d'arrêté ministériel, remplaçant celui du 10 juillet 2006, prévoit :

- d'une part, la création d'une nouvelle prime tarifaire d'intégration au bâti plus faible. Cette prime, dite « *prime d'intégration simplifiée* », concernera notamment les systèmes photovoltaïques installés « *sur la toiture d'un bâtiment assurant la protection des personnes, des animaux, des biens ou des activités* » ;
- et, d'autre part, une dégressivité de 9% des tarifs d'achat de l'électricité produite (tarif de base, prime d'intégration simplifiée au bâti et prime d'intégration au bâti) à partir du 1^{er} janvier 2014.

Pour accompagner les agriculteurs, Zelya Energy a créé Ky sun

Zelya Energy est un cabinet de conseil indépendant, spécialisé dans l'accompagnement des investissements et des transactions dans le secteur spécifique de l'énergie. Il a audité plus de 2 GW d'actifs éolien, solaire et hydraulique, rien qu'en 2008-2009. Ses consultants sont tous des professionnels de l'énergie, ayant une expérience de terrain.

Afin d'accompagner plus spécifiquement le développement d'installations solaires photovoltaïques en France, **Zelya Energy** a créé **Ky sun**, une équipe de conseillers dédiée, dont l'expertise est triple :

- ✓ **expertise technique** : évaluation du productible, du rendement et du taux de disponibilité, choix de la technologie, audit des équipements et sélection des fournisseurs, diagnostic des conditions d'intégration aux bâtiments compte tenu des contraintes d'urbanisme, d'esthétique et d'environnement, montage et exploitation de l'installation...
- ✓ **expertise réglementaire** : optimisation du montage juridique, réalisation et sécurisation des démarches administratives et contractuelles, optimisation des contrats d'assurance et de bail, optimisation des conditions de garantie, de livraison, de montage, de maintenance, d'entretien et de remplacement des équipements,
- ✓ **expertise financière** : optimisation du montage financier, estimation des tarifs d'achat futurs de l'électricité produite, optimisation des taxes et amortissements, estimation des coûts d'investissement et d'exploitation, valorisation financière du projet, levée de capitaux...

Les propriétaires de terrains ou de bâtiments agricoles qui recourent aux services de **Ky sun** apprécient son indépendance à tout fabricant de matériels. Ses solutions techniques, juridiques et financières sont personnalisées, optimisées, et décidées en toute transparence et en totale concertation avec l'exploitant agricole.