



## cas pratique

Evaluation d'un dépôt de bus



## côté métiers

Interview de Armand FRESNAIS,  
directeur des Investissements IRISOLARIS



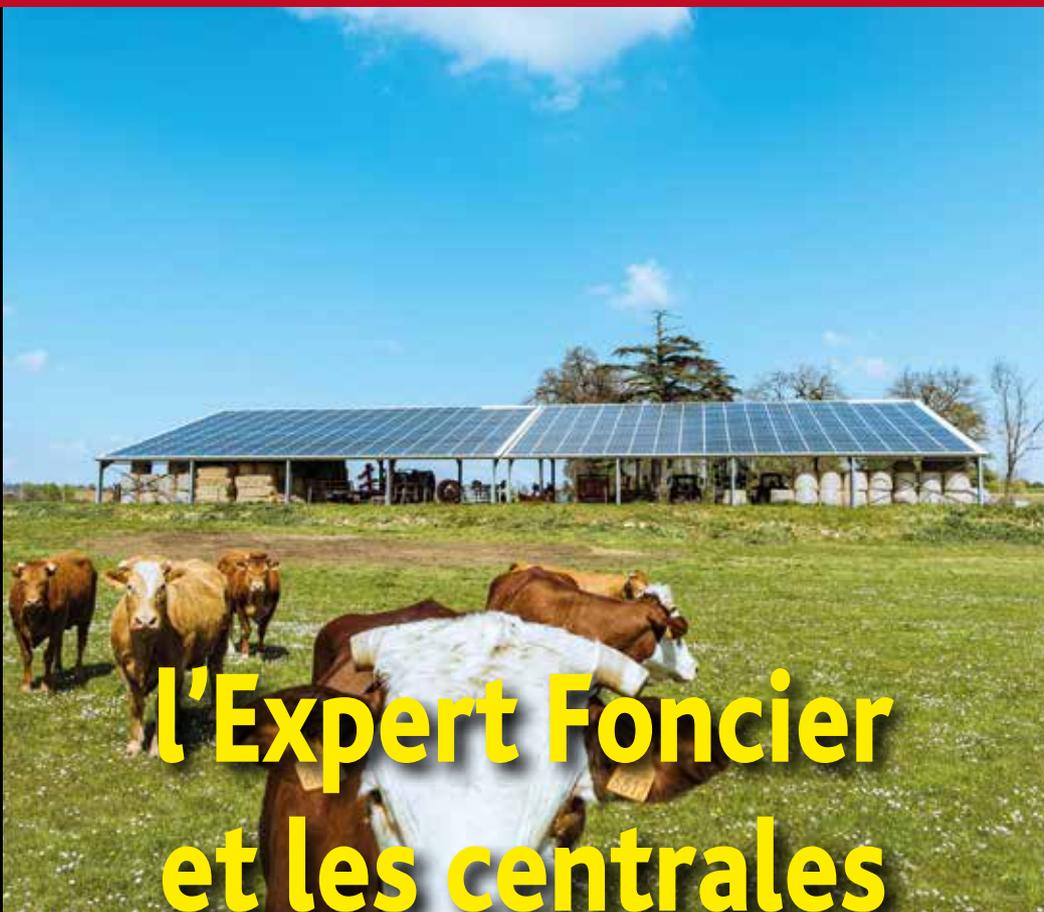
## fiscalité

la réserve héréditaire

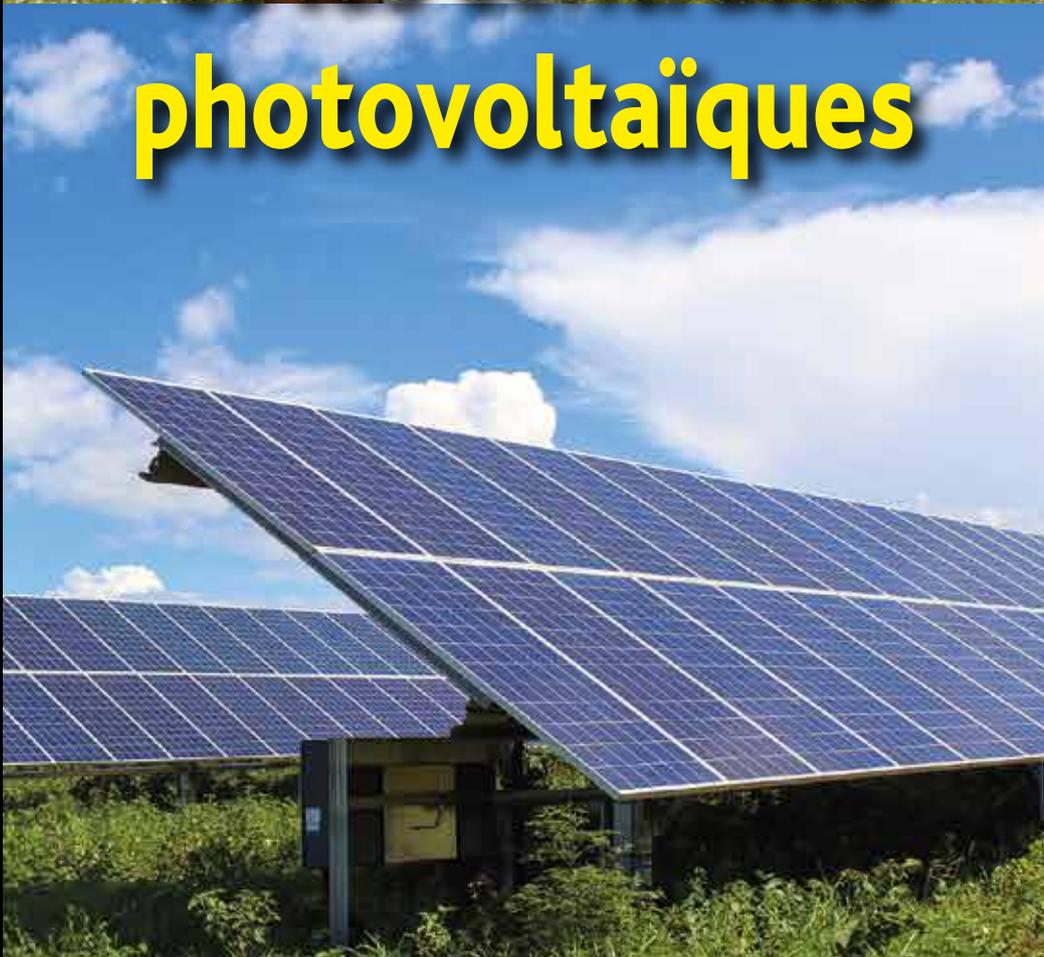


## profession

les lauréats des prix DEMANCHE  
et MOLINIER 2021



# l'Expert Foncier et les centrales



# photovoltaïques



[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

Vous êtes propriétaire, locataire, exploitant, bailleur, entrepreneur ?

**L'Expert Foncier vous accompagne et vous conseille pour chacun de vos projets !**

**Expertise foncière & immobilière**

Evaluations du patrimoine - Expropriation - Baux commerciaux - Copropriété

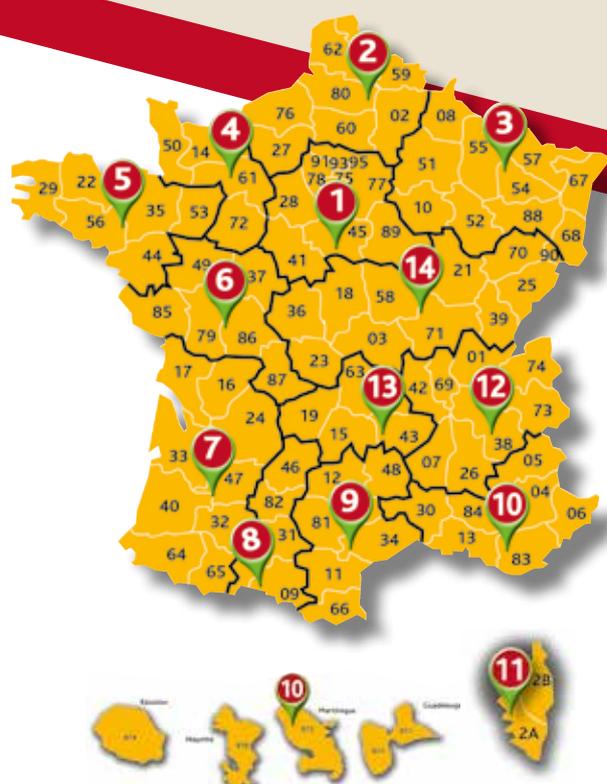
**Entreprise agricole**

Evaluations - Baux ruraux - Evictions - Dommages & Préjudices

**Aménagement des territoires**

Urbanisme - Agronomie - Environnement - Biodiversité

Il y a obligatoirement un **Expert Foncier** proche de vous !



**+ de 700**  
professionnels dont **200**  
membres stagiaires

**14** unions régionales

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien        | 8 Midi-Pyrénées           |
| 2 Nord                   | 9 Languedoc-Roussillon    |
| 3 Est                    | 10 Provence et Dom-Tom    |
| 4 Basse-Normandie Sarthe | 11 Corse                  |
| 5 Ouest                  | 12 Rhône-Alpes            |
| 6 Loire Moyenne          | 13 Auvergne-Velay Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux     | 14 Centre Franche-Comté   |





## 4 Cas pratique

- Evaluation d'un dépôt de bus

## 6 Côté métiers

Interview d'Armand FRESNAIS,  
directeur des investissements  
IRISOLARIS

## 7/19 Dossier les centrales photovoltaïques

- 7/9 ■ Processus d'élaboration de centrales photovoltaïques en couverture
- 10/12 ■ Valorisation des terrains supports de centrales photovoltaïques au sol
- 13/15 ■ Les baux des structures photovoltaïques
- 16/17 ■ La prévention des installations de panneaux photovoltaïques
- 18/19 ■ Le suivi des centrales photovoltaïques

## 20/23 Éclairages

Fiscalité, agricole, profession, formation

Le Mag Experts Fonciers est édité  
par la Confédération des Experts Fonciers  
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Adobe Stock, Noémie BOURDET, Patrice DUQUET,  
Dominique GEOFFROY, IRISOLARIS, Tanguy LEMAUX, Rudy  
MESEK

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 18 - mars 2022

# Éditorial



Dans la mythologie grecque, Icare, fils de l'architecte Dédale, s'échappe du labyrinthe en s'envolant grâce à des ailes de cire et de plumes, créées par son père. Il périra, néanmoins, précipité dans la mer pour s'être approché beaucoup trop près du soleil.

Le labyrinthe est une structure à l'organisation tortueuse et si complexe que l'individu qui s'y trouve a tendance à s'y perdre sans jamais pouvoir trouver la bonne issue ou la bonne solution pour y parvenir.

La centrale photovoltaïque ne constitue-t-elle pas un habile contrepied au mythe grec ? Plutôt que de s'envoler vers le soleil en se sauvant de l'équation impossible posée par le labyrinthe, elle capte les rayons solaires, sans s'en approcher. Il apparaît alors presque évident qu'utiliser abondamment cette voie à fort potentiel peut nous sortir collectivement de nos enfermements, dans les méandres et les impasses où nous conduisent inexorablement notre ultra dépendance aux énergies fossiles.

La centrale photovoltaïque est un moyen de production industriel d'électricité renouvelable à partir de la lumière solaire. Même s'il occupe encore une faible part de la production d'énergie, le solaire connaît une forte progression depuis maintenant quelques années et son développement doit se poursuivre encore.

Merci aux confrères Experts Fonciers et aux partenaires, auteurs des articles de ce nouveau numéro de notre « Mag », de nous éclairer de leurs lumières, avec précision et pertinence sur ces enjeux nouveaux de notre environnement.

Nous comprendrons et trouverons aussi plus facilement la place et le rôle qui doit être celui de l'Expert Foncier dans ces contextes porteurs.

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

# Evaluation d'un dépôt de bus

L'évaluation de dépôt bus prend place, le plus souvent, dans le cadre de transactions (ventes ou échanges) entre personnes morales publiques ou personnes morales privées et publiques.

Ces transactions évoluent de plus en plus au gré des vents politiques divers et revêtent de ce fait un enjeu financier certain. La prudence est donc de mise.

## I - Descriptif

Un dépôt de bus, ou plus précisément une SMR, Station de Maintenance et de Remisage, consiste en un bâtiment d'activité hébergeant un atelier, des bureaux et une partie dite locaux sociaux. Chaque catégorie est, selon l'importance de la SMR, plus ou moins développée.

La partie atelier assurera au minimum l'entretien courant (vidange, inspection sommaire). Certaines peuvent comporter un atelier de carrosserie permettant d'y faire entrer un bus rallongé ou encore un banc de freinage poids lourds.

La partie bureaux, plus importante que dans des locaux d'activité classiques, comporte a minima un service gestion/comptabilité et ressources humaines, un coffre-fort, une salle serveur infor-

matique. Selon l'importance du site, on peut y trouver le siège du groupe, une partie recherche et développement pour les systèmes monétiques, l'électronique embarquée ou encore un centre de formation pour le personnel.

La partie locaux sociaux correspond aux locaux permettant au personnel de se changer, se restaurer, prendre sa pause.

Ce bâti prend place sur un terrain de bonne taille afin d'y stationner, outre les véhicules du personnel, jusqu'à 150 bus, mais aussi d'y héberger une station de lavage pour bus, une station de carburant, et pour les dépôts les plus modernes, une installation de pressurisation de gaz de ville permettant le ravitaillement en gaz des bus équipés « GNV » (Gaz Naturel de Ville).

Le niveau d'équipement de sécurité pour lutter contre les vols et les dégradations est de plus en plus élevé : tout est généralement clôturé, éclairé, filmé. La VRD (voirie et réseau divers) est elle aussi adaptée à la circulation des poids lourds, (largeur des voies, aire de retournement...).

## II - Evaluations

L'évaluation de tels biens est faite par comparaison avec des locaux similaires, ou tout du moins comparables, et également par le revenu.

Dans la méthode par comparaison, il faudra garder en tête le besoin en foncier pour y développer les stationnements et installations annexes. Ceci peut devenir délicat dans la mesure où les réseaux de bus se développent en zones urbaines ou périurbaines, justement là où le foncier est de plus en plus rare, tout en conservant un accès aisé aux poids lourds.

Lors de l'application de la méthode par le revenu, la vigilance devra être portée sur l'analyse des conditions d'occupation. Il est fréquent que l'utilisateur et le propriétaire, bien qu'étant deux personnes distinctes, ne soient pas sans intérêt commun. Il sera alors indispensable de déterminer la valeur locative de marché afin de s'assurer que le loyer effectif est réaliste. Également, les termes du bail seront à regarder de près. Les revenus effectifs variant du simple au triple, la situation d'occupation peut devenir problématique.

Les équipements annexes sont à retenir « au forfait », étant généralement inscrits en comptabilité.

Antoine WACONGNE  
Expert Foncier (83)





Interview d'Armand FRESNAIS,  
directeur des Investissements IRISOLARIS

6



Processus d'élaboration de centrales  
photovoltaïques en couverture

7/9



Valorisation des terrains supports  
de centrales photovoltaïques au sol

10/12



Les baux  
des structures photovoltaïques

13/15



La prévention des installations  
de panneaux photovoltaïques

16/17



Le suivi  
des centrales photovoltaïques

18/19





**IRISOLARIS**  
promoteur de la transition énergétique

Développer les énergies renouvelables  
au cœur des territoires



**TOITURES ET OMBRIERES  
PHOTOVOLTAIQUES**



**CENTRALES AU SOL**



**SERRES  
PHOTOVOLTAIQUES**



**HANGARS  
PHOTOVOLTAIQUES**

1200 avenue Olivier Perroy - Bâtiment F - 13790 ROUSSET  
Téléphone : 04 84 49 23 79  
E-mail : conseil@irisolaris.com  
[www.irisolaris.com](http://www.irisolaris.com)



IRISOLARIS



**Armand FRESNAIS** Co-fondateur d'Irisolaris

## Nous nous appuyons sur le maillage territorial des Experts Fonciers

### Présentez-nous Irisolaris...

" Créée en 2009, la société Irisolaris est un développeur et producteur indépendant d'énergie renouvelable, spécialiste de la toiture agricole. Nous intervenons sur des projets industriels ou liés à des collectivités : des toitures ombrières ou au sol, des serres photovoltaïques, mais notre cœur d'activité reste le bâtiment agricole. Nous gérons nos dossiers dans leur ensemble via nos services bureau d'études, ingénierie et développement, construction, et exploitation-maintenance. Irisolaris compte un effectif de 150 personnes, son siège social est basé à Rousset dans les Bouches-du-Rhône (13) et elle déploie son activité via 6 agences régionales (Clermont-Ferrand, Valence, Montauban, Poitiers, Chalon-sur-Saône, Laval). Irisolaris a généré 45 M€ de chiffre d'affaires en 2021. "

### Pourquoi cette implantation géographique ?

" Nous construisons par trimestre environ 200 bâtiments et nous avons besoin de ce maillage territorial pour être au plus proche de nos projets et des constructions dont nous assurons la maintenance. "

### Quelle est la taille moyenne d'une installation photovoltaïque ?

" Jusqu'à peu, les installations solaires étaient de 700 m<sup>2</sup> pour générer autour de 100 kWc. Le nouveau décret tarifaire photovoltaïque paru en octobre 2021 rebat les cartes sur des installations de 2 000 m<sup>2</sup> en moyenne générant jusqu'à 500 kWc. "

### Votre société est présente à l'international ?

" Nous avons construit des centrales photovoltaïques en Egypte, aux Bahamas, et nous étudions des projets en Roumanie et en Pologne, des pays qui ont de forts besoins en électricité décarbonnée. "

### Vous êtes directeur des investissements, précisez-nous votre fonction...

" Le photovoltaïque est un métier qui nécessite beaucoup de capitaux. Pour Irisolaris cela représente par an environ 200 M€ d'investissements. Il y a là une vraie stratégie à déployer sur la gestion de notre entreprise qui reste avant tout une PME familiale (il n'y a pas de fonds de pension au capital d'Irisolaris !). "

### Quels liens entretenez-vous avec les Experts Fonciers ?

" Nous nous appuyons sur leur réseau territorial et leurs compétences en les missionnant sur la contractualisation des baux à construction et emphytéotiques. Leurs connaissances juridiques nous permettent de parfaitement formaliser les messages et documents auprès de notre clientèle. De plus ce sont des prescripteurs importants pouvant nous recommander auprès de leurs clients. "

### Il y a aussi un lien informatif ?

" Je suis intervenu il y a quelques mois dans une union régionale CEF pour apporter aux Experts Fonciers des éclairages. Nous avons abordé le coût d'investissement d'une installation photovoltaïque, sa durée de vie, son fonctionnement. C'est un partenariat gagnant-gagnant qui permet aux Experts Fonciers de performer dans leurs évaluations et expertises. "

Interview Laurence ROUAN



## Processus d'élaboration de centrales photovoltaïques en couverture

Les projets d'installations de centrales solaires photovoltaïques sur bâtiments représentent une réelle opportunité pour valoriser un patrimoine foncier mais sont aussi un levier d'accélération de la transition énergétique. Cet article dresse un aperçu global du processus d'élaboration d'une centrale solaire en couverture. Il se limite aux projets en Obligation d'Achat (OA) sur bâtiments neufs ou existants ne dépassant pas 500 kWc.<sup>(1)</sup>

### I - Les prérequis

Constituer un projet viable techniquement et économiquement nécessite la validation de quelques prérequis :

✓ Avoir un terrain relativement plat pouvant accueillir un bâtiment d'une surface minimale de 600 m<sup>2</sup>, sans

ombre, avec un transformateur et/ou une ligne Haute Tension à proximité. Le bâtiment (neuf ou existant) devra être le plus proche possible du point de livraison en limite de propriété et idéalement orienté plein Sud. L'orientation et la pente du toit ont une influence sur le productible de la centrale solaire et par conséquent sur la

rentabilité du projet (figure page 8).

✓ La structure du bâtiment neuf ou existant devra permettre de supporter la surcharge de l'installation photovoltaïque (12-15 kg/m<sup>2</sup>).

Les panneaux solaires peuvent être posés sur tous types de toiture à condition que le système d'intégration soit adapté. Si la couverture est

<sup>(1)</sup> Le Watt-crête (Wc) correspond à la puissance nominale des panneaux solaires en sortie d'usine mesurée dans les conditions STC (Standard Test Conditions) : ensoleillement de 1000 W/m<sup>2</sup> ; température de cellules à 25°C ; AM 1.5.



Simulations réalisées en interne avec le logiciel PV\*SOL.  
Données météo : METEONORM 7.3 - Site basé à Cébazat (63 - Puy de Dôme).

amiantée, il faudra alors la faire enlever par une entreprise spécialisée avant d'envisager la pose des panneaux solaires.

## II - Investissement et rentabilité

On distingue deux mécanismes d'investissement, celui porté directement par le client et celui porté par un tiers-investisseur.

### 1) Investissement direct

La responsabilité du projet est portée par l'investisseur qui encaisse en contrepartie les fruits de la vente d'électricité au tarif en vigueur, sur la durée du contrat de 20 ans signé avec EDF.

Il est possible d'opter pour une installation en autoconsommation.

Techniquement, c'est analogue à la vente d'électricité, mis à part que la production passera d'abord par le tableau électrique général pour être autoconsommée in situ par les besoins de l'activité.

L'excédent de production non consommé pourra être revendu à EDF avec un contrat de 20 ans.

### 2) Investissement fait par un tiers

Le propriétaire va signer un bail, de type emphytéotique ou à construction, sur une durée d'environ 30 ans.

Dans le cas d'un bâtiment neuf, le tiers investisseur supportera tout ou partie de la construction du bâtiment qui reviendra ensuite dans le patrimoine du propriétaire au terme du bail. Dans le cas d'un bâtiment existant, le tiers investisseur pourra proposer la location de la toiture. Ce dernier se rémunère sur la vente d'électricité produite sur la durée du bail.

## III - Les étapes clés d'un projet solaire photovoltaïque sur bâtiment

Les étapes clés de construction d'une centrale solaire photovoltaïque sur bâtiment ([graphique page 9](#)) sont sensiblement les mêmes que l'on soit en investissement direct ou en tiers-investissement.

### 1) Étude de faisabilité

Les études d'avant-projet consistent entre autres à recueillir le maximum de données du site afin d'étudier la viabilité du projet tant sur le plan technique que financier. La rentabilité du projet dépend de plusieurs paramètres : la surface de la toiture, le niveau d'ensoleillement, l'orientation/inclinaison du bâtiment ([figure page 8](#)), les éventuels ombrages, l'altitude et la distance jusqu'au poste de transformation, ainsi que la capacité de ce dernier.

### 2) Signature de la promesse de bail ou du devis

Une fois les données du projet récoltées et l'étude de faisabilité validée, il convient de signer un bail dans le cas du Tiers investissement ou un devis avec l'installateur en cas d'investissement direct.

Le bail (ou devis) à ce stade est soumis à certaines conditions suspensives liées notamment à l'estimation des coûts prévisionnels du projet tels que le coût de raccordement ENEDIS, ainsi qu'à l'obtention des autorisations administratives et bancaires.

### 3) Autorisations administratives (PC ou DP)

Le Permis de Construire (PC) concerne les bâtiments neufs et la Déclaration Préalable (DP) de travaux les modifications sur bâtiments existants.

Les délais d'instruction sont de 2 à 3 mois pour les PC et de 1 à 2 mois pour les DP. Ces demandes d'autorisations sont généralement effectuées par un architecte dès que l'emprise au sol dépasse 800 m<sup>2</sup>.

Des demandes spécifiques peuvent être nécessaires si le projet est proche d'un site classé ou d'un aéroport.

### 4) Raccordement à ENEDIS

L'installateur ou tiers-investisseur est en mesure d'estimer les coûts de raccordement de la centrale solaire sur réseau public ENEDIS, plus ou moins précisément, dans son étude de faisabilité.

Seul ENEDIS est capable de chiffrer le coût exact du raccordement de la centrale sur le réseau public dans sa Proposition Technique et Financière (PTF) ou dans sa convention de raccordement. Le délai d'instruction est de 3 mois après complétion de la demande de raccordement, communément appelé le T0.



Principales étapes de réalisation d'une centrale solaire sur bâtiment. (Source : Pronaos Energie)

## Photovoltaïque : un parcours à étapes

une maintenance préventive de l'installation à intervalle régulier (12-18 mois).

Cette périodicité peut être déterminée avec l'assureur.

### IV - Conclusion

L'exploitation de centrales photovoltaïques en couverture sur bâtiments neufs ou existants permet la production d'une énergie entièrement renouvelable à partir de l'énergie solaire. Qu'il s'agisse de tiers-investissement ou d'investissement direct, la solution photovoltaïque allège considérablement l'investissement.

Cette énergie verte permet une réduction considérable des émissions de CO<sub>2</sub> tout en étant recyclable à 95 %\* avec un système de collecte des panneaux gratuits (à condition qu'ils soient palettisés), via l'organisme « PV Cycle ».

Le développement de centrales solaires en couverture permet la valorisation du patrimoine foncier des exploitants agricoles et industriels et l'amélioration des conditions de travail. C'est une démarche écoresponsable qui participe à la transition énergétique de nos territoires.

Rudy MESEK,  
Directeur exécutif

Youssef BOYE,  
Responsable bureau d'études  
(Pronaos Énergie - 63)

\* Source : <https://pvcycle.fr/recyclage/>

### 5) Validation des éléments techniques

L'obtention des autorisations administratives (PC ou DP) et du montant du raccordement d'ENEDIS permettent de valider l'étude de faisabilité et de lever certaines conditions suspensives stipulées dans le bail/devis initial.

### 6) Réitération du bail devant le notaire

Une fois les conditions suspensives validées, le bail pourra être réitéré (si tiers-investissement).

Il faut compter un délai de 20 à 24 mois entre la signature de la promesse de bail (ou du devis) et la mise en service de la centrale.

### 7) Construction (travaux, génie civil, bâtiment, et pose de panneaux PV)

Le producteur assure la maîtrise d'œuvre. Il se charge de la consultation, de la supervision et de la coordination de toutes les entreprises pouvant intervenir sur le chantier : terrassement, maçonnerie, charpentier, la pose de panneaux et le raccordement électrique.

Les travaux sur le domaine public sont assurés par ENEDIS.

### 8) Obtention de l'attestation du Consuel (COMITÉ NATIONAL pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité) et mise en service

La mise en service de la centrale par ENEDIS est conditionnée par l'obtention de l'attestation du Consuel.

Préalablement, un bureau de contrôle agréé effectue une visite sur le site afin de vérifier que les ouvrages exécutés respectent les normes en vigueur. Le Bureau de contrôle délivre une attestation qui est transférée au Consuel. Une fois l'attestation du Consuel transmise aux services concernés d'ENEDIS, la date de mise en service peut alors être planifiée.

### 9) Exploitation et maintenance

Après la mise en service, le producteur assure le suivi d'exploitation ainsi que la maintenance de la centrale.

Il se rémunère avec la vente de l'électricité produite au tarif défini par le TO, ce tarif est indexé.

L'exploitant devra facturer aux échéances prévues dans le contrat signé avec EDF et cela pour une durée de 20 ans.

Il est fortement conseillé de réaliser



## Valorisation des terrains supports de centrales photovoltaïques au sol

Afin d'appréhender la valorisation des terrains supports de centrales photovoltaïques, il convient de préciser quelles sont les conditions requises pour que ces terrains soient éligibles à recevoir de telles installations. Les offres alléchantes des promoteurs qui proposent de signer des promesses de baux emphytéotiques sont de plus en plus nombreuses et doivent être regardées avec prudence, en considérant le fait que ces promesses de baux engagent le promettant pour des durées longues avec des contraintes non négligeables. L'Expert Foncier a toute sa place dans une mission d'accompagnement et de conseil pour aider un propriétaire foncier dans sa réflexion visant à envisager un tel projet.

### I - L'éligibilité d'un terrain en vue de l'implantation d'une centrale au sol

La loi énergie-climat du 8 novembre 2019 a fixé un objectif de 33 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique national en 2030. Selon le Ministère

de la Transition Ecologique et Solidaire, cet objectif requiert un développement accéléré de l'ensemble des procédés de production d'énergie renouvelable.

Avec les nouveaux objectifs gouvernementaux, l'appétit des opérateurs pour installer des centrales, la volonté des collectivités de voir se développer ces

énergies renouvelables sur leur territoire et le désir des propriétaires fonciers de mieux valoriser leur bien, il est devenu urgent d'harmoniser les autorisations d'urbanisme et de fixer des règles communes applicables sur tout le territoire. Le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a publié en 2020 un guide

des autorisations d'urbanisme pour l'implantation des centrales au sol.<sup>(1)</sup>

Ce guide est à destination des collectivités territoriales et des services de l'Etat pour les aider à instruire les projets et surtout à informer les futurs porteurs de projet. Il doit permettre de garantir une égalité de traitement des dossiers sur l'ensemble du territoire.

Les centrales au sol ont été ciblées par nombre d'opérateurs comme la solution la plus rapide pour développer l'énergie solaire. Mais dès le début, des conflits d'usage sont apparus entre les terrains agricoles et les centrales au sol. En 2009, une circulaire du 18 décembre a dû préciser les règles applicables pour affirmer la priorité donnée à l'intégration du photovoltaïque aux bâtiments et sur les sites déjà artificialisés. Pour s'assurer de l'éligibilité du projet, il convient d'étudier les conditions urbanistiques dans lesquelles peut s'implanter une centrale solaire au sol.

Le guide d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les centrales solaires au sol recommande de proscrire le pastillage des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) par des zones Urbanisées (U) ou à Urbaniser (AU).

En conséquence, la solution réside dans l'implantation de centrales dans les zones A ou N avec dérogation, en vue de respecter le principe de compatibilité avec les usages agricoles et la préservation des espèces naturelles et des paysages.

Concernant les terrains dépendants d'une carte communale ou du RNU (Règlement National d'Urbanisme), la condition de compatibilité est la même que dans le cadre d'un PLU.

## 1) Notion de compatibilité

### a) Avec l'activité agricole

Le porteur de projet doit démontrer que l'activité agricole exercée après l'implantation des panneaux sera "significative". Pour apprécier la compatibilité, les services instructeurs prennent en compte la valeur productive des sols agricoles, la superficie de la parcelle, l'emprise du projet et les usages locaux.

Aujourd'hui, des technologies innovantes permettent de rendre compatibles les usages agricoles avec l'implantation d'une centrale. A titre d'exemple, une société développe des projets au sol qui permettent le passage quasi normal des machines agri-

coles sur un champ ; les panneaux sont disposés de manière verticale sur des rangées espacées.

### b) L'enjeu de préservation des paysages

Selon le guide d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les centrales solaires au sol, « l'objectif de l'intégration paysagère est de trouver une organisation territoriale cohérente, équilibrée et acceptable ».

Ainsi, 3 critères seront retenus :

- ✓ une analyse fonctionnelle du paysage qui permet d'identifier les usages et les fonctions,
- ✓ une analyse dans l'espace conduite à l'échelle de la parcelle et du grand paysage à partir d'un projet en 3 dimensions et pas uniquement en plan,
- ✓ la prise en compte des perceptions des habitants pour améliorer l'acceptabilité des projets.

Ces analyses sont conduites lors de l'établissement du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), qui est un document constitutif d'un PLU.

<sup>(1)</sup> [www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide\\_instruction\\_demandes\\_autorisation\\_urbanisme\\_-\\_PV\\_au\\_sol.pdf](http://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_instruction_demandes_autorisation_urbanisme_-_PV_au_sol.pdf)



Exemple de panneaux au sol permettant l'activité agricole.

Ainsi le PADD du PLUi d'Angers Loire Métropole précise que « même si l'implantation en toiture doit être privilégiée, les projets photovoltaïques pourront s'implanter dans des espaces n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole tout en soignant l'insertion paysagère du projet dans son environnement. »

## 2) Particularités pour les lois Montagne et Littoral

Dans les communes soumises à la loi Montagne ou Littoral, les centrales photovoltaïques doivent être implantées en continuité avec les bourgs/villages/hameaux existants.

## 3) Quel rôle pour l'Expert Foncier ?

La première phase pour un propriétaire foncier dans la démarche d'installation d'une centrale solaire est la signature d'une promesse de bail emphytéotique. La durée de ces contrats est souvent de 5 années au cours desquelles le propriétaire s'engage à mettre son terrain à disposition pour des études préalables. Le promettant accepte de ne pas aliéner le bien pendant la durée de cette promesse et surtout de s'assurer qu'il soit libre de toute occupation. Tous ces engagements sont dans la plupart des cas sans aucune contrepartie !

L'Expert Foncier pourra utilement accompagner le propriétaire foncier pour examiner la situation urbanistique de son terrain, prendre attache avec les services concernés de la collectivité locale compétente et les services de l'État. Ces démarches permettront d'avoir un premier avis éclairé afin d'envisager la signature d'une promesse de bail.

## II - L'évaluation des terrains supports d'une centrale photovoltaïque

Les opérateurs de centrales photovoltaïques contractent dans la plupart des cas des baux emphytéotiques d'une durée initiale de 20 années avec possibilité de prorogation de 10 ou 20 ans. Le montant des loyers proposés est en principe d'au moins 10 fois le montant des loyers de terres agricoles.

Il est précisé que le propriétaire du terrain

## Valorisation sous conditions

support d'une centrale ne tire que le seul revenu locatif. L'exploitant locataire exploite la centrale et met en place l'activité agricole s'il y a lieu.

La méthode par comparaison est peu utilisable en l'espèce compte tenu des références disponibles insuffisantes.

La méthode d'évaluation, qui paraît la plus appropriée est celle basée sur des notions de rendement, considérant que l'installation est pérenne (l'installation et les raccordements existent et le renouvellement des panneaux permet de garantir une continuité dans le temps).

Le choix du taux de rendement à appréhender est également une difficulté.

Pour une majorité d'investisseurs, un frein existe en raison du manque de recul pour appréhender les facteurs de risque. Les taux de rendement retenus par les investisseurs intéressés sont proches de 10 %. Il s'agit d'investisseurs privés souhaitant prendre moins de risques que des investisseurs institutionnels et recherchant une opportunité.

Certains investisseurs institutionnels (fonds d'assurances ou de banque, groupes financiers privés) souhaitent acquérir ce type de biens pour leur image et afficher leur implication dans la transition énergétique. Ceux-ci accepteront des taux compris entre 5 et 7 %.

Les revenus tirés de cet investissement sont des revenus fonciers qui seront imposés en tant que tels.

Considérant les taux proposés, un hectare de terrain couvert de panneaux avec un loyer de 2 000 €/ha/an pourrait se valoriser entre 20 000 et 40 000 €/ha.

Afin d'envisager des pistes de réflexion quant à la mission de l'Expert Foncier vis-à-vis de son client, il convient de conduire une analyse à partir des intérêts de chacune des parties. A partir des éléments recueillis, l'Expert Foncier pourra établir des propositions de valorisation selon les cas d'espèce.

La réflexion pourra être menée par une approche de la valorisation en considérant d'une part l'investisseur potentiel

acquéreur, et d'autre part le propriétaire-bailleur potentiel vendeur.

## III - Conclusion

Les centrales photovoltaïques au sol intéressent de nombreux secteurs de la population pour diverses raisons :

✓ Les services de l'État qui doivent permettre un traitement équitable des demandes de projets sur l'ensemble du territoire, en veillant à préserver tant l'intérêt des propriétaires fonciers que des opérateurs, mais aussi en veillant à ne pas créer de conflits d'usages.

✓ Les propriétaires fonciers qui recherchent une solution pour mieux valoriser leurs terrains dans une période difficile pour l'agriculture.

✓ Les opérateurs, qu'ils soient producteurs d'énergie ou opérateurs, qui envisagent la revente du projet clé en main.

✓ Le reste de la population qui peut se sentir concernée en tant que voisins d'un futur parc, élus ou agriculteurs exploitants à la recherche de terres.

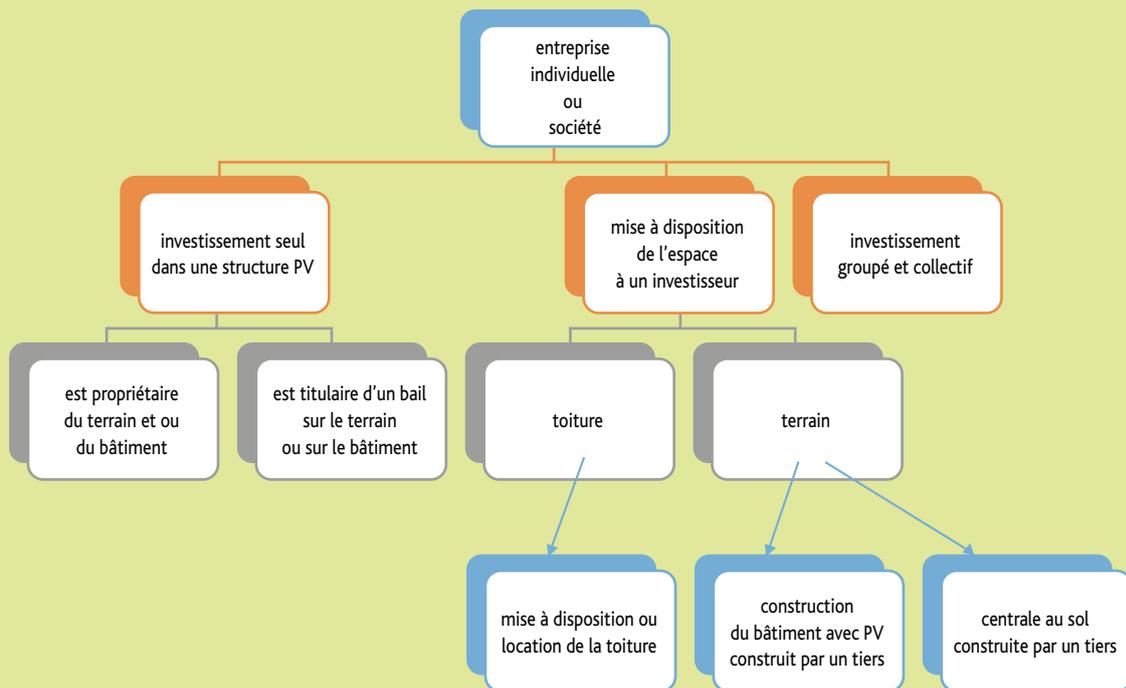
Afin de remplir les objectifs à atteindre fixés par le gouvernement, l'implantation de centrales solaires au sol devrait se poursuivre. Les technologies innovantes permettront sans doute de rendre plus compatibles ces centrales avec une activité agricole moderne.

Dès lors que le nombre de centrales au sol sera plus important, les transactions seront plus nombreuses pour permettre d'établir des valeurs de marché qui font défaut actuellement.

La difficulté pour l'Expert Foncier saisi d'une demande d'évaluation est de fixer dans de bonnes conditions la valeur d'un tel terrain. En cas de mise en vente, il pourra accompagner son client pour la recherche de l'investisseur intéressé et ainsi recueillir la meilleure offre qui sera souvent celle d'un investisseur institutionnel. Dans le contexte d'une succession ou donation, une valeur doit être fixée et la difficulté est plus grande pour l'expert. Il s'agit de trouver la valeur objective à partir de critères qui sont encore à ce jour peu éprouvés.

**Dominique GEOFFROY**  
Expert Foncier (03)

## Schéma d'organisation des structures photovoltaïques



# Les baux des structures photovoltaïques

De nombreux projets de construction de bâtiments sont associés à la mise en place d'une centrale photovoltaïque. Les montages juridiques se font en fonction des objectifs de l'entrepreneur et de ses moyens financiers. Il réalisera le projet seul ou en partenariat avec des investisseurs. Sont détaillés dans cet article les deux outils juridiques les plus répandus : le bail emphytéotique et le bail à construction.

## I - Schémas d'organisation selon le mode de détention des biens

Les centrales photovoltaïques peuvent être édifiées sur des terrains nus mais également sur des toitures. Elles peuvent être réalisées directement par le propriétaire du terrain ou de la toiture. Dans ce cas, cela ne pose pas de difficulté particulière si ce n'est la préparation d'un dossier d'urbanisme.

Cette installation peut également être réalisée par un opérateur sur la propriété d'autrui, notamment sur une toiture industrielle, un hangar agricole, une maison, la toiture d'un immeuble soumis au

statut de la copropriété ou encore un terrain.

## II - Incompatibilité avec le bail rural

L'activité photovoltaïque est considérée comme relevant des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux). La création de ce type d'activité dans un bâtiment déjà loué par bail rural est motif de résiliation pour le propriétaire bailleur.

L'indemnité due par le bailleur en fin de bail ne concernera pas le photovoltaïque. En conséquence, il est conseillé d'avoir un droit réel sur l'immeuble qui accueillera les panneaux.

## III - Le bail emphytéotique (cf. tableau p 15)

Dans le cadre du bail emphytéotique, l'opérateur va bénéficier de la jouissance pendant une durée déterminée, souvent entre 20 et 30 ans, de la toiture ou du terrain, et édifier l'installation photovoltaïque en vue de vendre l'électricité.

En contrepartie, il va verser au propriétaire une somme d'argent, outre le retour de l'édifice dans le patrimoine du propriétaire du terrain ou de la maison en fin de contrat.

Lorsque la réalisation de cette opération concerne une toiture, pour pouvoir être publié à la Conservation des hypothèques,



(Source IRISOLARIS)

le bail emphytéotique doit être accompagné de la mise en place d'un état descriptif de division en volume réalisé par un géomètre expert. Seul le volume constitué par la toiture est loué par bail emphytéotique.

En contrepartie du droit réel que lui confère le bail emphytéotique, l'investisseur photovoltaïque paye au bailleur une redevance, un loyer dont le montant est négocié et indexé.

A noter qu'il existe également des montages juridiques où la prise en charge de travaux de rénovation de la couverture représente la compensation financière. Au lieu du loyer, le tiers-investisseur prend en charge les coûts de rénovation de la couverture, consistant par exemple à retirer une couverture en plaques de fibres-ciment contenant de l'amiante et à mettre en œuvre une nouvelle couverture, avec ou sans isolation thermique. En outre, il est en général convenu que les constructions reviennent en fin de bail au bailleur sans indemnité.

## Photovoltaïque : quel bail ?

Toutefois, certains baux prévoient la possibilité pour le bailleur, en fin de bail, de choisir la déconstruction de la centrale photovoltaïque.

### IV - Le bail à construction (cf. tableau p 15)

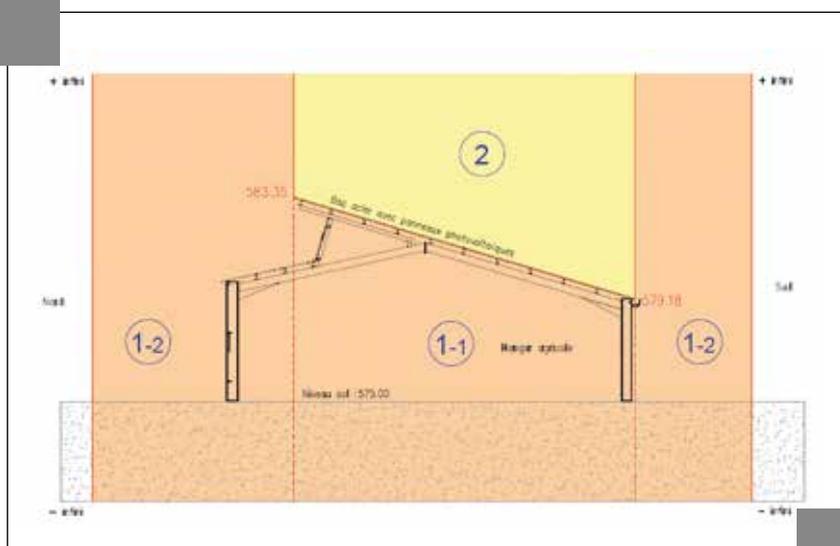
Cette formule consiste à partager les coûts de construction d'un bâtiment neuf entre l'exploitant agricole, propriétaire du foncier, et le tiers investisseur, qui exploitera les panneaux posés en toiture. L'investisseur peut par exemple prendre en charge le coût de la charpente et de la couverture du bâtiment, les fondations et le bardage étant pris en charge par le propriétaire. Un bail à construction est signé pour une

durée de 25 à 30 ans. Au cours du bail, c'est le tiers investisseur qui est propriétaire du bâtiment et un droit de jouissance est accordé à l'exploitant. En fin de bail, le bâtiment est cédé sans indemnité et automatiquement au bailleur.

Bien souvent, les baux à construction comportent des clauses limitant la jouissance accordée à l'exploitant. En effet, les élevages hors sols y sont souvent interdits, le stockage de fourrages ou de matières inflammables peut être limité et les aménagements du bâtiment soumis à autorisation de l'investisseur.

Enfin, au niveau fiscal, il convient d'être vigilant à la durée du bail. En effet, en fin de bail, le retour des constructions dans le patrimoine du bailleur est considéré comme un revenu foncier :

- ✓ Si la durée du bail est supérieure ou égale à 30 ans, ce revenu foncier ne sera pas soumis à imposition.
- ✓ Si la durée du bail est inférieure à 30 ans (ou si le bail de 30 ans doit être interrompu avant son terme), ce revenu foncier sera soumis à imposition sur la base du coût de revient des constructions pour le preneur après décote.



Division en volumes pour un bail emphytéotique.

Par exemple, pour un bail à construction conclu pour une durée de 25 ans avec un coût de revient du bâtiment de 150 000 €, à l'échéance du bail, le revenu imposable du bailleur est calculé comme suit :

- le coût de revient de la construction subit une décote de 8 % par an au-delà de la 18<sup>ème</sup> année,
- soit une décote de  $8\% \times (18-25) = 56\%$ .
- Au final, le revenu imposable est donc de  $150\,000 \times 44\% = 66\,000\,€$ .

Comparatif des deux outils juridiques	
Bail à construction	Bail emphytéotique
L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du CCH	L. 451-1 du CR
Durée de 18 à 99 ans	
Si bail à construction résilié avant 18 ans, disqualification en bail ordinaire	Libre cessibilité du bail
<b>Obligation</b> de construire	<b>Faculté</b> de construire (si obligation de construire, une clause du bail doit le prévoir - Cass. civ., 11 juin 1986)
Constitution d'un droit réel au profit du preneur	
Existence d'un loyer +/- modique	
Taxe foncière à la charge du preneur (Art 1400 II CGI)	
Acte notarié pour la conclusion des baux	
Exonéré de TPF (Taxe Publicité Foncière) Salaire du conservateur dû	TPF due si simple faculté de construction TPF exonérée si obligation de construction écrite dans le bail et Salaire du conservateur dû dans ce cas
Exonération de TVA (art. 261.5.40 du CGI) mais sur option d'assujettissement possible	Assujettissement à la TVA si simple faculté de construction (art. 257-70 du CGI) Exonération de TVA si obligation de construction écrite dans le bail
A défaut de convention contraire, le bailleur devient propriétaire des constructions et améliorations en fin de bail (art. 251-2 du CCH). Le transfert de propriété se réalise par voie d'accession et est donc exonéré de tout droit de mutation.	Au titre du bail, les constructions édifiées par le preneur emphytéote deviennent la propriété du bailleur. Le preneur ne peut réclamer aucune indemnité (an. L 451-7 du CR), mais convention possible (Cass. 3 civ., 28 mars 1969). Le transfert de propriété se réalise par voie d'accession et est donc exonéré de tout droit de mutation.
Si résiliation anticipée : le retour des constructions édifiées par le preneur dans le patrimoine du bailleur constitue fiscalement une mutation à titre onéreux. Les droits de vente immobilière (droits d'enregistrement (5,09 %) ou TVA immobilière si constructions de moins de 5 ans sont dus sur le montant de l'indemnité versée par le bailleur.	
Le preneur perd la propriété de la construction et ne peut donc plus la faire figurer à l'actif du bilan.	
Le retour gratuit des constructions dans le patrimoine du bailleur constitue un revenu foncier imposable (art 33 ter II du CGI).	
Valorisation de ce revenu au coût de revient des constructions	Valorisation de ce revenu à la valeur vénale des constructions au moment du transfert de propriété
Abattement de 8 % par an au-delà de 18 ans, donc exonération totale au bail de 30 ans (art 2 sexies de l'annexe III du CGI).	
Si revenu foncier imposable, possibilité d'étaler sur 15 ans, étalement qui cesse en cas de cession. Si cession, possibilité d'appliquer la règle du quotient (an. 163-0A du CGO).	

A titre de comparaison, concernant le bail emphytéotique, quelle que soit la durée du bail, la remise des constructions édifiées par le preneur entraîne l'imposition chez le bailleur d'un revenu égal à la valeur vénale des constructions.

En dehors de la pleine propriété, le bail emphytéotique et le bail à construction sont, à ce jour, les outils juridiques les

plus utilisés dans les projets photovoltaïques liant un tiers investisseur à un propriétaire de bien agricole.

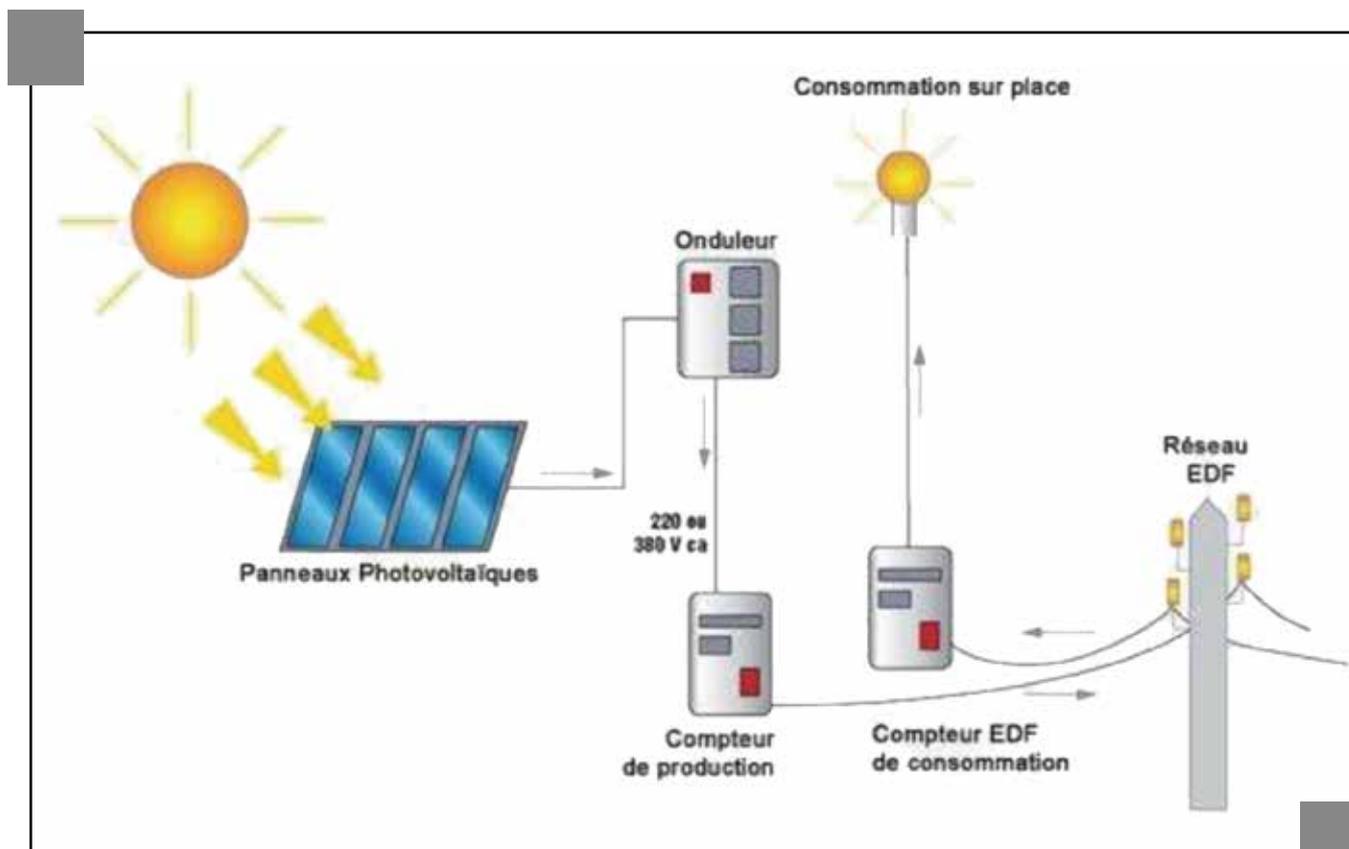
Toutefois, il existe, au sein des baux emphytéotiques et des baux à construction, une très grande diversité de rédaction des baux avec notamment, des durées, des clauses et des loyers différents.

Compte tenu de la diversité des situa-

tions rencontrées, l'Expert Foncier saura accompagner ses clients pour l'évaluation de ce type de bien.

**Patrice DUQUET**  
Expert Foncier (63)

et **Valérie GALLAND**  
Expert Foncier (36)



(Source SDIS70)

## La prévention des installations de panneaux photovoltaïques

Un projet d'installation de production photovoltaïque doit intégrer les mesures de prévention essentielles pouvant limiter les conséquences d'un sinistre.

Les différentes études effectuées sur les retours d'expériences de sinistralité en photovoltaïque mettent en évidence que 70 % des sinistres concernent des problèmes d'infiltration sur l'ouvrage et 30 % des problèmes d'origine électrique pouvant aller de l'éclosion à l'incendie total. Il est donc fondamental de connaître le principe de fonctionnement d'une installation incluant les mesures de prévention et les moyens de protection pour limiter ou maîtriser le risque.

### I - Définition d'une installation

L'énergie photovoltaïque est issue de la transformation du rayonnement solaire en l'électricité grâce à des cellules photovoltaïques intégrées à des panneaux qui peuvent être installés en toiture ou au sol.

### II - Principe de fonctionnement

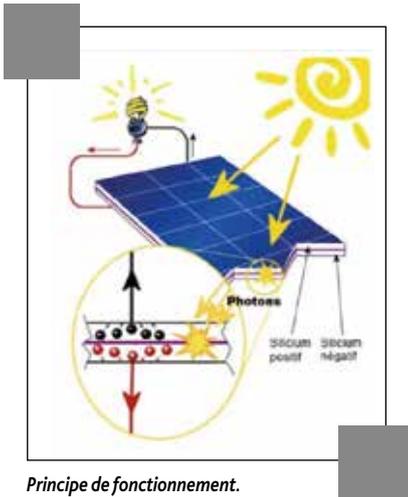
Les installations se décomposent généralement en 3 grandes parties :

- ✓ les panneaux photovoltaïques produisant le courant continu,
- ✓ le ou les onduleur(s) utilisé(s) pour

convertir le courant continu en courant alternatif,

- ✓ le compteur de production permettant d'injecter le courant dans le réseau de distribution.

L'électricité produite peut être alors utilisée de 3 façons :



Principe de fonctionnement.

- ✓ sur place au travers de l'auto-consommation installée en parallèle de l'installation existante,
- ✓ injectée dans le réseau de distribution d'électricité de façon partielle, c'est-à-dire que le surplus de production est vendu,
- ✓ injectée en totalité dans le réseau.

### III - Mesures de prévention intégrée au projet

Les dommages électriques, l'incendie, le bris et le vol étant les principaux risques dans ce type d'installation, il est donc essentiel d'intégrer des mesures de prévention.

Ce type d'installation devra être réalisé par une entreprise qualifiée et référencée sous les références QualiPV Bat (Bâtiment) et Elec (Electricité), voir le site de l'APEPHA (Agriculteurs Producteurs d'Electricité Photovoltaïque Associés) identifiant les sociétés adhérentes s'engageant dans le respect d'une charte d'installation sur les bâtiments agricoles.

Les panneaux solaires sont quant à eux régis en général par les normes NF-CEI61215 et NF-CEI61730.

La pose de panneaux devra se faire sur un bâtiment dont le risque n'est pas aggravé. Il est déconseillé d'effectuer ce type d'installation sur des bâtiments d'élevage hors-sol, des hangars de stockage de fourrage ou de produits dangereux.

Le bâtiment devra faire l'objet d'une étude de solidité effectuée par un bureau d'étude technique (BET). Pour information, une installation de type photovoltaïques (panneaux + câbles) pèse environ 15kg/m<sup>2</sup>. Cette valeur devra être comparée avec celle que supporte la charpente de l'ouvrage.

Le local technique abritant les équipements électriques sera construit en matériaux incombustibles type coupe-feu s'il se trouve à l'intérieur du bâtiment, aéré, réservé uniquement à cet usage et fermé à clé.

Il devra être coupe-feu s'il se trouve à l'intérieur du bâtiment. L'installation devra respecter le référentiel APSAD D20 édité par le CNPP (Centre National de Prévention et de Protection).



### IV - Installation électrique

L'installation électrique sera conforme à la norme NF C15-100 (installation basse tension) et répondant conforme au guide UTE C15-712-1 (Installations photovoltaïques).

### V - La réception de l'installation

Une vérification initiale sera réalisée par un bureau de contrôle technique ou par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité (CONSUEL). Il est préconisé d'effectuer une thermographie infrarouge avec remise du Q19 à la réception de l'installation.

## Sécuriser son installation

### VI - Contrat de maintenance

Un contrat de maintenance annuel devra être souscrit auprès d'une entreprise certifiée dans le domaine photovoltaïque en intégrant une vérification des protections électriques et des serrages au minimum.

En complément, dans le but de détecter des points de surchauffe et d'anticiper le risque incendie, il est préconisé d'effectuer une thermographie infrarouge de façon annuelle sur la partie installation électrique ainsi que sur les modules photovoltaïques.

### VII - Conclusion

L'Expert Foncier est susceptible d'intervenir mandaté par une compagnie d'assurance en tant qu'expert dommages sur des installations de panneaux photovoltaïques ou dans le cadre d'une vérification de risques globale. Il est nécessaire d'avoir une connaissance sur la partie prévention pour sensibiliser le maître d'ouvrage. Et dans l'hypothèse d'un chiffrage contractuel, il conviendra de questionner le maître d'ouvrage sur ces problématiques d'installation afin de détecter une éventuelle responsabilité d'un tiers et la possibilité d'un recours.

Tanguy LEMAUX  
Terrexpert Ouest  
Cabinet HEBERT et associés (14)



Un des bâtiments détenu par la SAS.

## Le suivi des centrales photovoltaïques

L'Expert Foncier peut intervenir dans la transition énergétique et notamment dans la mise en place de projet, mais pas seulement. Les centrales photovoltaïques une fois édifiées nécessitent un suivi technique, mais également administratif. Contrairement à beaucoup d'idées reçues, les panneaux solaires ne fonctionnent pas sans surveillance et sont source d'activités. L'Expert Foncier peut accompagner des investisseurs à créer, développer et gérer leurs projets d'énergie renouvelable.

### I - Genèse et développement du projet

Un Expert Foncier a aidé des porteurs de projets à créer une SAS en 2009. L'expert les a assistés en collaboration avec un avocat sur le point juridique, puis avec l'installateur pour faire les démarches administratives préalables : demandes de raccordement ENEDIS et demandes de contrats d'achat EDF OA (Obligation d'Achat). Il s'agit d'une Société par Action Simplifiée (SAS) répartie sur 4 départements, possédant 26 points de raccorde-

ments, 38 bâtiments et représentant 25 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés uniquement sur des bâtiments agricoles (stabulation, bergerie, porcherie, stockage, granges) pour une puissance de 3 385 kWc. L'Expert Foncier est un véritable partenaire pour développer le projet dont la gestion quotidienne peut lui être déléguée.

### II - Vie de l'entreprise

La SAS a un contrat de maintenance avec une société spécialisée. Elle a recours

aux services d'un avocat pour le suivi juridique et a un cabinet comptable pour faire le bilan. Malgré ces partenaires et compte-tenu de son importance, la SAS a besoin d'un partenaire qui lui assure une veille permanente. Disponibilité, réactivité, sérieux sont les maîtres mots afin de pouvoir suivre correctement cette entreprise. Les missions qui lui sont confiées concernent trois étapes.

#### 1) Le suivi comptable

Il s'agit d'échanges réguliers avec le

cabinet comptable, le suivi de la trésorerie, le règlement des fournisseurs, la facturation à EDF OA. Au préalable une estimation de ce qui doit être facturé est faite permettant de vérifier que tout est cohérent par rapport au prévisionnel et de détecter d'éventuels problèmes.

## 2) Le suivi de la maintenance

Afin de ne pas perdre d'ensoleillement, les installations sont suivies quotidiennement grâce à une connexion sur un portail en ligne. Si un défaut est détecté tel une perte de communication, un onduleur qui ne fonctionne pas... l'associé concerné est prévenu et intervient. L'Expert Foncier fait le lien entre la société de maintenance

## De la conception à la gestion

et les agriculteurs : il s'agit de vérifier les délais d'interventions, si elles sont faites, le suivi des stocks...

## 3) La coordination générale

Cela concerne l'organisation des assemblées générales, des conseils d'administration. L'Expert Foncier est le relais entre la SAS, les associés et les différents intervenants. Des compte-rendus réguliers sont faits

au président sur la vie quotidienne de la société.

## III - Conclusion

L'Expert Foncier est un véritable partenaire de la transition énergétique, tant dans le développement des projets, que dans leur vie. Grâce à sa rigueur, sa déontologie, ses capacités d'adaptation, il peut répondre à ces nouvelles missions.

Noémie BOURDET  
Expert Foncier (87)



Onduleurs en cours de contrôle par la société de maintenance.



Onduleurs d'une installation.



Outil permettant la télétransmission des données.

## FISCALITÉ

## La réserve héréditaire : un principe d'ordre public ?

Une succession comportant un élément étranger au cadre français (décès, détention de biens immobiliers à l'étranger ou héritiers étrangers) est dite internationale et son règlement peut s'avérer complexe tant sur le plan civil que fiscal.

Afin d'harmoniser le droit applicable, le « règlement européen sur les successions

internationales », entré en vigueur en 2015, a instauré le principe suivant : la loi applicable à la succession sera celle de la « résidence habituelle du défunt au moment du décès » si ce dernier n'en a pas préalablement décidé autrement au moyen d'un testament international rédigé par un notaire.

Ce règlement a toutefois prévu que la loi

en principe applicable pourrait être écartée sous certaines conditions, notamment si elle est contraire à l'ordre public.

En France, la question s'est posée de savoir si une loi méconnaissant la réserve héréditaire était contraire à l'ordre public. La Cour de cassation a répondu « non » par 2 arrêts en 2017.

Le législateur écarte cette jurisprudence avec la loi du 24 août 2021 relative au respect des principes de la république qui instaure un mécanisme de protection de la réserve héréditaire, via un droit de prélèvement compensatoire sur les biens existants situés en France, au jour du décès, permettant aux enfants du défunt écartés de la succession d'être rétablis dans les droits réservataires que leur octroie la loi française.

Cette loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et concerne les successions ouvertes à compter de cette date.

Josiane CASANOVA  
Expert Foncier (20)



# LA CEF, MOTEUR DE CHANGEMENT

vendredi  
6 mai 2022

Saint-Amant Tallende (63)



confédération des  
**Experts Fonciers**



**77<sup>e</sup>**  
assemblée générale  
de la Confédération  
des Experts Fonciers

Inscription et règlement sur [www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com) > espace membres > avant le 20 avril 2022

AGRICOLE

## La réforme de l'assurance récolte

Le 1<sup>er</sup> décembre dernier, un projet de loi sur la réforme de la gestion des risques climatiques était présenté en Conseil des ministres. Il concerne notamment l'assurance Multirisque Climatique appelée couramment « MRC ».

De nombreux Experts Fonciers sont aujourd'hui missionnés par des assureurs pour réaliser ces expertises auprès des exploitations agricoles (constats, chiffres,...).

C'est lors du printemps 2021, avec la survenue d'un épisode de gel massif qui a impacté plusieurs filières françaises, que le besoin de refonte du système a pu être constaté.

En effet, de nombreuses insatisfactions se font sentir (délais, coûts,...) alors que l'enjeu se compte en milliards d'euros. L'idée de ce prochain dispositif est d'entrer en vigueur en même temps que la future PAC (Politique Agricole Commune), soit le 1<sup>er</sup> janvier 2023, même si le délai semble bien court selon les professionnels concernés.

Il fonctionnerait alors selon un mécanisme déterminé par trois seuils de pertes :

> Pour un aléa qualifié de « courant », le producteur assumera la perte.

> Pour un aléa dit « significatif », la MRC souscrite par l'agriculteur déclenchera une indemnisation.

> Pour un aléa considéré « exceptionnel », l'état complètera l'indemnité versée par les assureurs. Un plafonnement interviendra pour les non assurés.

A noter toutefois que les fonds de la solidarité nationale passeront de 300 à 600 millions d'euros par an.

A ce stade, il reste encore à définir les seuils de pertes de récolte correspondant à ces trois degrés d'intensité des aléas. La réussite et la viabilité du système reposent notamment sur le nombre d'agriculteurs qui souscriront à une assurance et sur l'équilibre cotisations/sinistres.

Aujourd'hui, on considère qu'environ un tiers des producteurs de grandes cultures sont couverts par une assurance MRC.



Le gouvernement souhaite qu'environ la moitié des cultures soient assurées d'ici 2030. Le défi reste important, d'autant plus que les assureurs agricoles leaders annoncent des hausses de tarifs (+ de 10 %) sur ces produits de gestion du risque pour la récolte 2022.

Autre point de la réforme, la création d'un guichet unique pour la simplification des démarches ainsi qu'un « pool d'assureurs » pour davantage de transparence sur les offres.

Enfin, le taux de subvention n'est pas déterminé (il est actuellement de 65 % en moyenne). Mais le projet de loi ouvre la possibilité de mettre en œuvre la directive européenne Omnibus, avec une franchise abaissée à 20 % des pertes, et un taux de subvention qui pourrait aller jusqu'à 70 %.

Affaire à suivre !

Antoine BLESU  
Expert Foncier (41)

## PARCOURS D'EXPERTS FONCIERS

## Ces nouveaux experts, lauréats des prix DEMANCHE et MOLINIER

Pour exercer le métier d'Expert Foncier, il faut justifier a minima d'un Bac+3 dans les domaines agricole, agronomique, juridique et économique ou d'un Bac+5 de type Master. Pour accéder à la titularisation, l'Expert Foncier stagiaire doit être inscrit au CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière) et posséder de 3 à 7 ans d'expérience en cabinet d'expertise selon le diplôme d'entrée.

Le chemin de la titularisation s'achève par la rédaction et la soutenance orale devant jury d'un mémoire de fin de cycle.

La CEF attribue chaque année aux meilleurs mémoires les prix Hervé DEMANCHE pour la thématique foncière et Jean MOLINIER pour la thématique agricole. En 2021, trois lauréats (dont deux ex-aequo) se sont vus remettre ces récompenses lors de l'assemblée générale de l'organisation professionnelle. Le Mag met en avant le parcours de ces nouveaux Experts Fonciers...

### Prix DEMANCHE



**Mélissa  
LE CORRE**

Expert Foncier  
(Union Régionale  
Provence)

#### « Le viager immobilier - évaluation de la rente »

Elle s'est orientée vers l'expertise dès l'université où elle a obtenu un DU en Évaluation Immobilière (IFREIM - faculté de Droit d'Aix-en-Provence) et un DESS Droit Immobilier et Administration du Patrimoine (faculté de Droit de Toulon).

Précédemment, elle gérait des immeubles en copropriété sur Paris, Lyon, Montpellier et Toulon pour un grand groupe immobilier. Par passion du droit et de l'immobilier, elle a bifurqué vers l'expertise.

Agée de 42 ans, elle exerce à son compte depuis 2015 en tant qu'Expert Foncier en évaluations foncières, immobilières et commerciales, à Carqueiranne dans le Var.

*« Au départ, j'hésitais entre deux thèmes de mémoire : l'évaluation de la valeur verte ou la liquidation des régimes matrimoniaux. C'est une mission amiable qui m'a fait me décider, dans le cadre d'un potentiel recours en responsabilité suite à une vente en viager. J'ai rencontré de telles difficultés pour trouver des formules me permettant de valoriser la rente viagère, que j'ai souhaité partager cette expérience. Avec ce mémoire, j'ai essayé, de synthétiser mes recherches et de donner les outils nécessaires aux calculs. »*



**Jérôme  
GAY**

Expert Foncier  
(Union Régionale  
Sud-ouest Bordeaux)

#### « L'évaluation du préjudice pour perte d'ensoleillement : modélisation 3D au service de l'Expert Foncier »

Agé de 61 ans, son parcours professionnel a démarré par la reprise d'une partie de l'exploitation familiale en viticulture (Cognac) et arboriculture fruitière en Charente-Maritime. Il a ensuite obtenu en alternance un BTS bilingue en Commerce International et un Master II en Commerce International et Management interculturel. Il s'est spécialisé dans la branche agroalimentaire en devenant Export Area Manager pour des sociétés française et espagnole sur les zones Europe, Moyen-Orient, continent Indien et Asie du Sud-Est. Il a donc été triple actif (gérant de l'exploitation familiale, responsable export et cursus stagiaire CEF) jusqu'en 2019. Il s'est ensuite consacré complètement à l'activité d'expertise foncière en créant son cabinet Wikiterria Expertises à Royan (17).

C'est un ami Expert Foncier en région Languedoc qui lui a fait découvrir l'expertise agricole, l'a incité à franchir le pas et l'a parrainé pour trouver son premier maître de stage.

*« Lors de deux missions consécutives, j'ai été confronté à la problématique de l'évaluation de la perte de valeur vénale occasionnée par une perte d'ensoleillement. Connaissant déjà quelques rudiments de modélisation en 3D, je me suis alors formé en distanciel pendant le premier confinement pour parvenir à utiliser un logiciel de calcul d'ensoleillement puis utiliser les résultats pour calculer la perte éventuelle de valeur vénale. Cette démarche est devenue le thème de mon mémoire de fin de stage. »*

### Prix MOLINIER



**Bénédicte  
BISSONNET**

Expert Foncier  
(Union Régionale  
Midi-Pyrénées)

#### « L'aménagement foncier, agricole, forestier, environnemental, et le rôle de l'Expert Foncier »

Ingénieur diplômée de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes (promotion 1993), elle a longtemps travaillé en cabinet de géomètres-experts sur des missions de service foncier, aménagement urbain et rural.

Elle a par ailleurs obtenu le diplôme de l'IEJUC (Institut des Etudes Juridiques de l'Urbanisme et de la Construction) en 2014.

Agée de 52 ans, elle réside à Toulouse et enseigne encore aujourd'hui, à mi-temps, les matières techniques en BTS géomètre. Inscrite sur la liste départementale des commissaires enquêteurs de la Haute-Garonne depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elle exerce l'expertise à titre individuel.

*« Il m'a semblé intéressant d'étudier la plus-value que peut apporter l'Expert Foncier au cours d'une procédure liée à l'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental et j'ai opté pour cette étude pour mon mémoire. »*

## PARTENARIATS

## Experts Fonciers &amp; formation

Les Experts Fonciers interviennent régulièrement dans les cursus de formation délivrés par les établissements d'enseignement supérieur (universités, écoles d'ingénieurs, IHEDREA...).

C'était le cas le 10 décembre dernier où Cécile LAFERRERE et Vincent JOURDIER, Experts Fonciers en Saône et Loire (71), membres de la Confédération des Experts Fonciers, sont intervenus devant une trentaine d'étudiants en Master 2 de Droit Rural de l'université de Bourgogne. Devant un panel d'étudiants majoritairement en alternance au sein d'études

notariales, ils ont pu présenter la profession d'Expert Foncier ainsi que les spécialités d'intervention de la profession. A la suite, les formateurs ont développé la fixation de la valeur locative dans le cadre des baux ruraux.

L'après-midi a été l'occasion de mettre en pratique les points évoqués alternativement dans des parcelles de vigne et en prairie, en abordant point par point les détails de l'arrêté préfectoral du département fixant les modalités de la méthode. Ce moment convivial, fort en échanges, a permis aux étudiants de découvrir l'aspect terrain du statut du fermage et des baux ruraux.



## Experts Fonciers &amp; informations

Il y a quelques semaines, à l'initiative de l'union régionale Rhône-Alpes de la CEF, les Experts Fonciers ont bénéficié d'une journée d'information sur l'évaluation du foncier supportant des bâtiments avec panneaux photovoltaïques.

Plusieurs professionnels se sont adressés à cette assistance : Me Vincent BARDET, avocat au barreau de Mâcon, a présenté les divers baux et éléments juridiques nécessaires à l'élaboration de ce type de projet, Armand FRESNAIS (Irisolaris) a détaillé les solutions possibles de construction et leurs coûts, Thomas

DUBOST et Jacques REBILLARD, tous deux Experts Fonciers, ont précisé les méthodes d'évaluation en la matière. La journée s'est conclue par la visite de différentes installations de centrales photovoltaïques.

Les partenariats métiers conduisent toujours à des échanges riches. La CEF encourage ce type d'initiatives, car elles permettent à ses membres la mise en valeur de leurs compétences.

## FORMATION

## Programme 2022

La CEF propose à ses membres un nouveau programme de formation continue, toujours plus riche et diversifié, qui comprendra 20 formations dont 5 en visio conférence.

Les thèmes aborderont le foncier, le droit rural, l'immobilier, la technique agricole et l'actualité (PAC 2023, évolution des cours, loi foncière), mais aussi le perfectionnement sur l'utilisation de l'outil CartoCEF. La formation initiale portera quant à elle sur les sociétés agricoles et les libéralités.

Les inscriptions aux formations se font désormais exclusivement sur le site de la CEF.

[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

Par ailleurs, la CEF vient de se voir attribuer la certification Qualiopi, label national qualité reconnaissant ses compétences et son savoir-faire en matière de formation professionnelle.

1<sup>er</sup> semestre 2022  
Formation continue

- ✓ 15 avril *Viticulture*  
Désordres viticoles et approche de l'évaluation des préjudices associés  
Montpellier
- ✓ 22 mars *Agriculture*  
Evaluation des exploitations maraîchères et arboricoles  
en visio
- ✓ 26 & 27 avril *Immobilier*  
Transaction immobilière  
Paris
- ✓ 12 mai *Environnement*  
Les enjeux du carbone en agriculture  
Paris
- ✓ 21 juin *Economie/agricole*  
Analyse et évolution des marchés de céréales  
en visio

## Formation initiale

- ✓ 7, 8 & 9 juin *Immobilier*  
Baux commerciaux et mutations à titre gratuit  
Lyon

# Des sols en bonne santé. De meilleurs rendements\*

\*Mieux valorisés, plus réguliers, moins coûteux, plus durables



# GENESIS

Agence de notation de la santé des sols

[www.genesis.live](http://www.genesis.live)