

# L'énergie photovoltaïque, le droit et l'agriculture

Par Alain NONNON (\*),

**QUESTION :** un agriculteur, démarché par de nombreux industriels, souhaite développer une activité de production d'électricité photovoltaïque à partir des bâtiments dont il dispose, ou les louer à cette fin.

Quelles sont les difficultés juridiques qu'il devra affronter?

**REPONSE :** Une fois encore, l'Agriculture sera l'une des fondations de l'économie nationale.

La puissance économique de demain passera par la maîtrise de l'énergie, et notamment de l'énergie propre.

L'une des énergies propres les plus performantes proviendra de l'exploitation de panneaux photovoltaïques.

Le secteur agricole, compte tenu du nombre de bâtiments qu'il utilise sur tout le territoire, sera en première ligne.

En effet, on imagine mal l'Administration laisser le paysage se couvrir de nouveaux bâtiments dont le seul usage sera le soutien de panneaux photovoltaïques, dont l'esthétique peut être discutée.

On peut compter sur l'Administration pour instruire avec vigilance tous les projets qui ne respecteront pas fidèlement l'esprit de nos paysages.

L'Agriculture elle, présente un avantage : les bâtiments sont déjà construits, ils sont situés en zone rurale, et l'intégration au paysage est idéale.

C'est la raison pour laquelle les représentants de nombre de sociétés constituées à cet effet arpentent la campagne pour proposer aux agriculteurs quantité de montages, tous plus avantageux les uns que les autres.

En effet, point n'est besoin de permis de construire pour refaire le toit d'un bâtiment à usage agricole, une simple déclaration de travaux suffit.

Toutefois, si nous avons la certitude de voir développer l'industrie photovoltaïque, le droit accuse, comme toujours, un certain retard.

Ce retard se matérialise dans trois disciplines : le droit rural, le droit fiscal et le droit des assurances.

La production d'énergie est juridiquement une activité industrielle.

Si cet agriculteur est propriétaire, pas de problèmes ; en cette qualité, il pourra installer les panneaux photovoltaïques sur le toit de ses bâtiments, sous réserve cependant des autorisations d'occupation du sol nécessaires.

Ainsi la modification d'une toiture demandera selon le cas une simple autorisation de travaux ou un permis de construire.

S'il doit construire un bâtiment dédié à cette activité, il devra obtenir un permis de construire.

Dans ce cas, son projet doit être un bâtiment à usage agricole, dont il utilisera le toit pour y apposer des panneaux photovoltaïques, mais qui

devra être nécessaire au développement de l'exploitation et s'intégrer dans le paysage.

A défaut, le permis sera refusé, sauf si le document d'urbanisme local prévoit expressément cette possibilité.

Sur le plan fiscal, s'il loue le toit à un exploitant, les recettes seront des revenus fonciers taxables en tant que tels.

S'ils les exploitent, les recettes tirées de l'énergie pourront être intégrées dans la déclaration des bénéfices agricoles, si elles sont inférieures à 50 % des recettes agricoles et à 100.000 €.

Toutefois, l'agriculteur devra tenir une comptabilité analytique, car les déficits de l'activité de production électrique ne pourront s'imputer sur les bénéfices agricoles.

On ne comprend d'ailleurs pas pourquoi. En effet, si les recettes sont imposables dans cette catégorie, les déficits devraient être déductibles dans la même catégorie.

Si ces conditions ne sont pas réunies, l'agriculteur devra imaginer une autre organisation juridique autrement plus complexe, qui requerra l'assistance de spécialistes.

Les chambres départementales d'agriculture, très en pointe, constitueront, compte tenu de leur indépendance par rapport aux industriels, des partenaires incontournables.

Sur le plan du droit des assurances, la difficulté sera moindre, dans la mesure où le propriétaire, l'exploitant agricole et le producteur d'énergie sont réunis dans la même personne.

Sur le plan des taxes foncière et professionnelle, le flou le plus absolu règne en maître.

En effet, les bâtiments agricoles sont exonérés de taxe foncière, et l'agriculture n'est pas dans le champ d'application de la taxe professionnelle.

Si l'on est sûr que la taxe professionnelle est exigible, on n'en connaît pas l'assiette, car celle de la taxe professionnelle est constituée pour partie par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière, donc des immeubles.

Mais doit on considérer que le toit d'un immeuble est un immeuble, même par destination ?

Et les panneaux posés dessus, doivent-ils être pris en compte pour le calcul de la valeur locative taxable?

La réponse est très incertaine.

Si l'agriculteur est fermier, et que les bâtiments sont situés sur les terres affermées, la difficulté se corse.

S'il veut louer les toits des bâtiments à un producteur d'énergie et que cette location est considérée comme une location d'immeuble, le droit rural s'y oppose car l'article L411-35 du code rural prohibe la sous location.

Le bail encourt la résiliation.

Sur le plan fiscal, une inconnue subsiste sur les conditions de taxation à l'impôt sur le revenu des revenus qu'il en tirera.

Sur le plan des principes, les revenus tirés de la location devraient être taxés en tant que bénéfices industriels et commerciaux car l'activité consiste à sous louer un bien, ce qui caractérise l'exercice d'une activité commerciale.

Si le fermier est lui-même le producteur, il bénéficiera du même régime que le propriétaire.

S'agissant des assurances, il devra porter une grande attention à la répartition des risques entre le propriétaire, le producteur et l'exploitant agricole, et à la responsabilité de chacun, dans la mesure où la valeur locative du bien loué augmentera considérablement lorsqu'il supportera les panneaux.

En effet, le fermier encourt le risque d'engager sa responsabilité dans un éventuel sinistre, car il est juridiquement le locataire du bâtiment, et il doit en conséquence s'en prémunir.

S'il n'est pas l'exploitant des panneaux, le coût de ses assurances augmentera pour lui sans contrepartie.

Ce sera donc une charge augmentative du bail.

La difficulté sera encore plus importante si c'est le bailleur qui souhaite louer les toits des bâtiments loués à un producteur d'énergie, ou produire lui-même.

Dans ce cas, le fermier pourra s'y opposer car pendant la durée de la location, le bailleur doit lui assurer une jouissance paisible.

La simple réalisation des travaux et les conditions d'exploitation, qui obligent à un accès permanent aux panneaux, y font obstacle.

En outre, ce choix entraînera des coûts supplémentaires à la charge du fermier, comme les assurances par exemple.

Si le bailleur insiste, le preneur pourra obtenir l'arrêt des travaux en justice sous astreinte ou la résiliation du bail aux torts du bailleur assortie de dommages et intérêts substantiels.

L'énergie photovoltaïque est un investissement d'avenir et les agriculteurs qui auraient la possibilité de le réaliser auraient tort de laisser passer cette chance de générer des revenus supplémentaires, tout en étant utiles à la Nation.

Cependant, au regard des nombreuses incertitudes juridiques et donc des risques, l'accompagnement par des techniciens spécialisés tout au long de la mise en place du projet s'imposera avec force.

L'agriculteur qui se lance aurait donc le plus grand intérêt à verrouiller son étude de faisabilité, sans oublier d'y intégrer l'aspect juridique et fiscal qu'il confiera à des professionnels indépendants de son partenaire industriel, et donc d'y consacrer les moyens qu'il n'omettra pas de prévoir dans son budget prévisionnel.

(\* ) Alain NONNON est avocat à la SCP Alain NONNON  
Christine FAIVRE  
Avocat au barreau du Gers