

# Escompter une rentabilité interne de 3 à 4 %

**L'installation de panneaux photovoltaïques constitue un investissement amortissable sur vingt ans. Aussi, l'agriculteur, porteur du projet, devra le construire de préférence sur un bâtiment et un terrain dont il est propriétaire. La rentabilité escomptée d'un tel investissement est de 3 à 4 %.**



Céline Sibout, conseillère d'entreprise agricole chez Fiteco.



Baptiste Faveraux, juriste agricole chez Fiteco.

« On ne construit plus des bâtiments seulement dédiés à la production d'électricité photovoltaïque pour dégager un revenu complémentaire. Le prix de rachat de l'électricité, en baisse constante, et le montant de l'investissement en jeu ne le permettent plus », rapporte Céline Sibout, conseillère d'entreprise agricole (Fiteco, groupe AgirAgri).

Il n'est pas non plus raisonnable de sacrifier une bonne parcelle agricole pour y construire un parc de panneaux photovoltaïques.

Cependant, la production et la vente d'électricité financent aisément une partie du coût de la construction des bâtiments d'élevage ou de stockage de fourrages équipés de panneaux solaires. La rénovation d'une toiture représente aussi une opportunité pour financer les travaux effectués en vendant l'électricité produite.

Pour étudier la faisabilité d'un projet de construction de panneaux photovoltaïques, la question préalable à se poser porte sur la détention du terrain sur lequel est construit le bâtiment.

Comme il s'agit d'un investissement lourd, amortissable en vingt ans, l'agriculteur installera de préférence ses panneaux sur un bâtiment édifié sur un terrain dont il est propriétaire. Mais un bâtiment équipé de panneaux renchérit sa valeur. La reprise de l'exploitation est donc plus onéreuse si l'agriculteur cède son activité quelques années plus tard. Or, les moyens financiers des jeunes agriculteurs sont limités et leur priorité n'est pas la production d'électricité lorsqu'ils reprennent une ferme.

### Le terrain

Si le terrain ou le bâtiment sont loués, le titulaire du bail doit demander au propriétaire l'autorisation de réaliser les travaux. Mais il se peut que ce dernier n'indemnise pas son locataire lorsque le bail aura pris fin.

« Le bail emphytéotique est le contrat de location le plus adapté pour le photovoltaïque, notamment si l'agriculteur n'est pas propriétaire du terrain ou du bâtiment. Sa durée, comprise entre 18 et 99 ans est particulièrement adaptée pour que le locataire soit l'unique bénéficiaire de l'investissement réalisé. L'intérieur du bâtiment sera, pendant la durée du bail, utilisé par l'exploitant agricole pour stocker du matériel et des céréales par exemple », explique Baptiste Faveraux, juriste agricole chez Fiteco.

Néanmoins, le bâtiment restitué au terme du bail pourrait être équipé de panneaux plus en état de produire de l'électricité ou plus suffisamment. Se pose alors la question de savoir comment seront recyclés les panneaux usagés.

S'ils ne sont ni loués, ni possédés, le terrain et le bâtiment dédiés à la production d'électricité photovoltaïque peuvent aussi être mis à la disposition d'une société.

Enfin, le toit du bâtiment recevant les panneaux photovoltaïques peut

### Un bail de très longue durée

Le bail emphytéotique, ou emphytéose, est un bail de très longue durée. Il est conclu pour 18 ans au minimum et jusqu'à 99 ans en France. Le contrat de bail emphytéotique donne un droit réel immobilier à l'emphytéote, le locataire. Ce droit réel immobilier doit faire l'objet d'une publicité foncière, pouvant se retrouver saisi ou hypothéqué.

Lorsque le bail emphytéotique arrive à son terme, l'ensemble des améliorations réalisées par le locataire, notamment les constructions, deviennent propriété exclusive du bailleur sans indemnité. Une clause avec d'autres indications peut être insérée dans le contrat de bail lors de sa rédaction.



## Un retour sur investissement de quinze ans

En agriculture, les nouveaux projets photovoltaïques les plus courants portent sur des installations de moins de 100 kWc (kilowatts-crête) de puissance, soit 700 à 1 000 mètres carrés de panneaux selon les régions et l'exposition des panneaux.

La rentabilité interne nette escomptée est de 3 à 4 % en euros constants, soit trois fois le taux actuel de l'inflation. Pour un investissement de 135 000 €, le gain global sur la durée des vingt ans est d'environ 36 000 € (durée d'amortissement de vingt ans pour les panneaux, de vingt ans pour les onduleurs). Le retour sur investissement serait de quinze ans, alors qu'il avoisinait les sept à huit ans il y a dix ans.

Les hypothèses retenues pour parvenir à ces résultats sont les suivantes :

- un projet entièrement financé à hauteur de 90 % par un emprunt de quinze ans avec un taux d'intérêt de 1,5 % ;
- un chiffre d'affaires de 11 900 € et un excédent brut d'exploitation de 10 900 € (9 200 € après impôts) ;
- un résultat moyen avant impôt de 1 700 €, soit un taux de rendement sur fonds propres de 12 % (1 700 €/13 500 €) et un taux de rentabilité interne net de 3 %. Ce taux mesure, en pourcents, la quantité moyenne de trésorerie nette générée chaque année par la vente d'électricité.
- un coût de raccordement de 20 000 €. Une majoration de 10 000 € réduit de 1 à 2 % le taux de rentabilité, soit 1 000 à 2 000 € par an. Un devis de 40 000 € ne rendrait plus le projet de production d'électricité rentable.

Comme la totalité de l'électricité produite est vendue, le projet n'a aucune incidence sur la facture d'électricité consommée, payée par l'agriculteur auprès du distributeur. Aussi l'agriculteur n'échappera pas aux augmentations à venir des kilowatts/heure consommés.

rester dans le domaine privé tandis que ses murs et le terrain seront mis à disposition de la société agricole. Ce scénario est tout à fait envisageable si le bâtiment et le terrain qui le porte servent à la fois à la production d'électricité et à l'activité agricole.

### Fiscalité et cessibilité

Le deuxième point à soulever avant de poser une installation solaire porte sur « les caractéristiques du contrat conclu avec EDF, explique Baptiste Faveraux. Si l'ensemble de l'électricité produite est vendu, le prix de rachat est alors établi pour vingt

ans. Il est uniquement réactualisé pour prendre en compte l'évolution du coût de la vie. »

Mais en vingt ans, le contractant peut être amené à cesser son activité et la société dont il est membre, ou bien à changer de statut. Aussi, le porteur de projet s'assurera que le contrat de rachat conclu avec EDF est bien transmissible en l'état. Toute renégociation pourrait compromettre la rentabilité du projet photovoltaïque.

Fiscalement, l'activité de production d'énergie photovoltaïque est une

activité commerciale et non pas agricole. Toutefois, si la production d'électricité génère, dans une exploitation agricole, des recettes accessoires n'excédant pas 50 % du chiffre d'affaires total de l'exploitation et 100 000 €, ces recettes sont prises en compte dans le calcul du bénéfice agricole de cette exploitation.

Mais le futur producteur d'électricité peut aussi créer une nouvelle société dans laquelle la production d'électricité sera alors imposée à l'impôt sur les sociétés.

F.H.

## Le calcul du TRI (taux de rentabilité interne)

De façon simple, le TRI (taux de rentabilité interne) se calcule en prenant en compte les flux entrants, les flux sortants, le tout ramené sur une année. L'objectif est d'aboutir à un taux annuel.

Sachant que  $t$  correspond au nombre d'années, le calcul est donc :

$$TRI = (\text{flux entrants} / \text{flux sortants})^{1/t} - 1$$

Année	1	10	16	20	TOTAL Cumul
Vente d'électricité	11 914 €	11 914 €	11 914 €	11 914 €	238 280 €
Charges (entretien, maintenance, assurances)	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	20 000 €
<b>EBE avant fiscalité</b>	<b>10 914 €</b>	<b>10 914 €</b>	<b>10 914 €</b>	<b>10 914 €</b>	<b>218 280 €</b>
<b>Résultat avant fiscalité</b>	<b>2 391 €</b>	<b>3 443 €</b>	<b>4 164 €</b>	<b>4 164 €</b>	<b>69 023 €</b>

### Trésorerie

Annuités	9 050 €	9 050 €	Fin des annuités	Fin des annuités	135 756 €
Impôt et cotisations sociales	1 148 €	1 653 €	1 999 €	1 999 €	33 131 €
<b>Solde annuel de trésorerie</b>	<b>716 €</b>	<b>211 €</b>	<b>8 915 €</b>	<b>8 915 €</b>	<b>35 893 €<sup>(1)</sup></b>

(1) Autofinancement de 13 500 € déduit.