E-COMMUNAUTÉ TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

S'INFORMER, PARTAGER, SE FORMER ENTRE PAIRS

FICHE PRATIQUE

LES BONS RÉFLEXES POUR FAIRE FACE AUX SOLLICITATIONS DE DÉVELOPPEURS PRIVÉS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

I- OPTIMISER LES LOYERS

1- Garder la maîtrise du foncier : établir à l'échelle de l'EPCI des documents-types (promesses de bail) facilement utilisables par les communes. Ainsi elles peuvent :

> "Réserver" le foncier privé. Par exemple en Bretagne une commune a signé des promesses de bail directement avec les propriétaires pour que le foncier ne parte pas chez un développeur avant concertation territoriale. [1]

> Mieux maîtriser l'engagement de la commune si le foncier lui appartient

2- Définir une aire d'implantation possible pour chaque projet, au sein de laquelle un "pot commun" est redistribué équitablement aux propriétaires.

3- Proposer l'intéressement au projet de tous les propriétaires d'une aire d'étude pour :

> Favoriser l'acceptation des projets

> Mieux répartir les compensations financières (non exclusives aux seuls propriétaires et exploitants des parcelles utilisées pour des installations ou des servitudes) [2]

> Encourager la coopération autour du projet

> Optimiser l'implantation du projet

> Garder de la souplesse d'adaptation pour co-construire le projet en concertation avec les territoires.

II- OPTIMISER LA FISCALITÉ

1- Se référer aux fiches AMORCE - Cliquez ici

2- Instaurer une répartition équitable de la fiscalité d'un parc éolien ou d'une centrale PV, pour éviter les cas de communes impactées (visuellement ou autre) qui se sentent lésées, et bloquent la réalisation du projet.

3- Quand le parc ou la centrale est implanté en limite d'EPCI, avec des impacts potentiels pour les EPCI environnantes mais non concernées par la fiscalité, comment y palier ?

Peser dans la gouvernance du projet :

> Soit en assurant le rôle de Maître d'Ouvrage de la concertation du projet afin de garantir les bonnes conditions d'information des habitants et des élus ; exigez la transparence y compris du modèle économique. Proposez la création d'un Comité de Pilotage composé de la collectivité, du développeur, des associations territoriales. Les acteurs du territoire (collectivités et citoyens) doivent être informés et participer au choix du scénario retenu pour le développement.

---

[1] "Exemple : création d'une société publique locale (SPL) qui aura pour mission de signer les droits fonciers sur les zones potentiellement favorables en amont de la démarche projet éolien.

D'une part, la relation de confiance entre les collectivités et les propriétaires fonciers facilitera les échanges, d'autre part la collectivité pourra valoriser ces droits fonciers lors d'un éventuel partenariat avec un développeur. Bien entendu, les collectivités qui forment la SPL doivent mettre en œuvre des moyens humains et financiers pour rédiger un contrat foncier robuste puis expliquer la démarche aux propriétaires et faire signer les baux"

Amorce : Éléments à prendre en compte pour sélectionner un développeur éolien (2012) note du bas de la page 8 - Cliquez ici

OPTIMISER LA FISCALITÉ SUITE...

> Soit en entrant au capital de la société de projet avec le développeur pour peser sur les décisions stratégiques en tant qu'actionnaire en imposant un niveau minimum de détention du capital de la société de projet par le territoire (collectivités ou société locale participative) permettant un pouvoir de blocage.

> La bonne appréhension des risques financiers supportés par la collectivité et par ses élus est très importante. Il faut donc se former et bien s'entourer ! En commençant par son réseau régional de l'énergie citoyenne.

> Se renseigner et éventuellement solliciter le dispositif EnRciT (Site internet : cliquez ici) et sur des fonds d'investissement régionaux pour les ENR intervenant en phase de développement (exemple : Terra Énergie en Nouvelle Aquitaine)

III- OPTIMISER LES RETOMBÉES LOCALES

Participer financièrement au financement du projet si possible en capital afin d'avoir accès à la gouvernance du projet.
Dans ce cas, veiller à valoriser dans le capital les contributions du territoire au projet :

> Dans la maîtrise foncière
> Par le travail de proximité bénévole ou salarié

Comprendre l'intérêt du partenaire développeur :

> Soit revendre avec une marge ?
> Soit assurer l'installation et l'exploitation ?

Et s'assurer qu'il ne capte pas cette valeur par une marge excessive :

> Dans les marges de développement
> Dans les marges de construction
> Dans la gestion de l'exploitation

1- Intégrer au CAPEX (investissement initial) une ligne dédiée à la mobilisation citoyenne territoriale en phase de développement, pour favoriser une participation citoyenne au processus de développement et encourager une dynamique citoyenne parallèle (notamment via l'émergence d'une société citoyenne de production d'EnR). En phase d'exploitation inclure une ligne dédiée au financement d'actions de transition écologique du territoire.

[2] Exemple de mutualisation du foncier : Tout ou partie des indemnités prévues par le développeur est versé à l'ensemble des signataires des promesses de bail et non seulement aux propriétaires et exploitants impactés par le projet.

Méthodologie
Une fois la zone d'implantation potentielle figée, le montant global des indemnités est déterminé. L'adhésion de l'ensemble des propriétaires qui ont signé ou signeront une promesse de bail est à obtenir pour valider l'option d'une mutualisation du foncier. Il reste à définir la clé de répartition entre propriétaire/exploitants impactés par les éoliennes et les propriétaires/exploitants non impactés. Et faire signer la documentation juridique : avenant à promesse de bail si ces dernières ont déjà été signées ou signature de promesses incluant la mutualisation du foncier tel que défini par la clé de répartition.

Questions à se poser pour la répartition de la mutualisation :
1. Si une partie est attribuée aux seuls propriétaires et exploitants impactés parles équipements, quel est le pourcentage de cette part ?
2. La partie mutualisée inclut-elle également les propriétaires exploitants impactés ou seulement ceux non impactés ?
3. La répartition se fait-elle en fonction de la surface prise en compte dans la zone ou en fonction du nombre de propriétaires ?
4. La mutualisation inclut-elle les exploitants lorsqu'il y en a ?
5. Si les exploitants sont inclus, quelle répartition entre propriétaires et exploitants ?

Exemple 1 : Partage de l'intégralité des indemnités entre l'ensemble des propriétaires impactés ou non, et ceci en fonction de la surface retenue pour la ZIP.
Exemple 2 : Partage 70 % pour les propriétaires impactés et 30 % pour une mutualisation concernant l'ensemble des signataires de promesses de bail.
Partage à 50/50 entre propriétaires et exploitants lorsque ces derniers sont présents.

OPTIMISER LES RETOMBÉES LOCALES SUITE...

2- Identifier des actions qui ont du sens localement, et les acteurs qui les portent (associations, ...), pour flécher cette partie des retombées des bénéfices

3- Privilégier les acteurs locaux

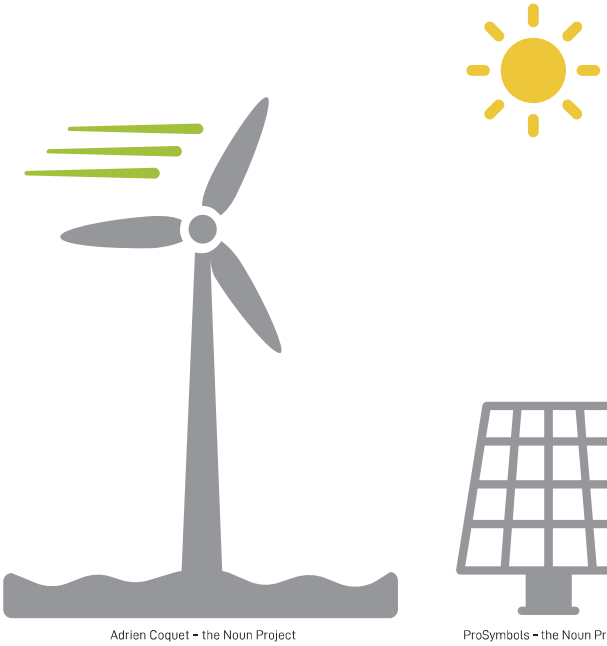
> Construire un annuaire des professionnels des ENR sur le territoire

> Imposer au développeur le choix d'entreprises locales, avec un rapport compétences/prix équivalent

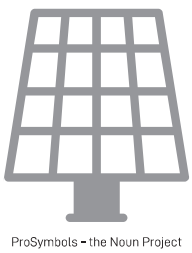
> Informer le tissu économique local en amont pour détecter les possibilités et potentialités de recours aux savoir-faire locaux

> Demander que les lots des prestations soient adaptés à la taille des acteurs locaux

> Mettre en place une filière de formation professionnelle ENR si les perspectives de développement ENR sont conséquentes sur le territoire ?



Adrien Coquet - the Noun Project



ProSymbols - the Noun Project

IV- LES LEVIERS D'ACTION

1- Avancer unis

> Porter la réflexion et l'action à l'échelle intercommunale si c'est possible politiquement et articuler le projet avec une politique énergétique associée

> Formaliser des règles communes (dans une charte) : montants de loyers, répartition de la fiscalité, mode d'investissement du territoire.

> Intégrer dans la charte le positionnement de la collectivité en termes d'excellence environnementale et sociale, de soutien à des démarches locales exemplaires...

C'est le meilleur moyen pour être en mesure de bien répondre aux sollicitations des développeurs : avoir discuté en amont des sujets clés, et s'être mis d'accord sur un positionnement commun (notamment en termes de critères à imposer).

2- Pouvoir de blocage : la mise en conformité nécessaire du document d'urbanisme

> Un permis de construire peut-être accordé à l'encontre de l'avis du Maire

> Pour qu'un permis de construire (ou autorisation unique) soit accordé, il faut que le Plan Local d'Urbanisme soit compatible. Et la modification ou révision du PLU ne peut pas se faire sans une délibération favorable du conseil municipal (ou des EPCI concernées par les PLU)

3- La mise en concurrence des développeurs via une consultation : L'objectif étant, entre autres, de sélectionner les meilleurs projets qui respecteront la charte et les objectifs énergétiques et environnementaux du territoire.

EXEMPLE

La collectivité est contactée par un ou plusieurs développeurs, pour des projets grand éolien et/ou centrale photovoltaïque au sol.

1. **Courrier des communes aux habitants et riverains des projets « attention développeur éolien en prospection = ne signez rien mais informez-nous / nous reviendrons vers vous pour vous informer de la suite à donner dans les semaines à venir »**
2. **Courrier des communes aux développeurs : il va y avoir un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour lequel ils seront bien sûr sollicités**
3. **Création d'une société locale participative (avec collectivités et citoyens)**
4. **Lancement d'un AMI des communes avec les critères souhaités**
5. **Candidature de la société locale participative à l'AMI**
6. **Si société locale participative retenue, elle invitera ses membres à se concerter pour organiser une consultation de développeurs sur la base d'un cahier des charges défini collectivement. In fine une société de projet sera créée, avec comme actionnaires la société locale participative et le développeur** [3]

[3] : Exemple résumé d'une procédure proposée par le PETR Centre Ouest Aveyron, en lien avec EC-LR.

1. la collectivité lance un AMI pour la mise à disposition de ses terrains, avec un certain nombre de critères "citoyens" attendus
2. parmi les candidats à cet AMI, hormis les développeurs classiques, il y a une société locale participative qui aura préalablement été constituée
3. la société locale gagne cet AMI car elle offre le plus de garanties en termes projet citoyen, retombées locales etc.. => le foncier est sécurisé au profit du territoire
4. la société locale, lauréate de l'AMI, organise une consultation pour choisir un développeur partenaire (et comme cette société n'est pas une collectivité, la procédure est beaucoup plus souple qu'un marché public)

Fiche réalisée à partir d'un webinaire de la E-Communauté Transition Énergétique du CNFPT par Guillaume Marcenac de Enercoop Languedoc Rousillon avec le soutien de Energie Partagée et des réseaux régionaux partenaires. Merci également à Aline Bernardin du collectif «À Nous l'Énergie»