



Financement de Projets éoliens : Aspects juridiques

Sterr – Kölln & Partner
Conférence du Bureau de coordination énergie éolienne
Palais de la Bourse, Paris
1er juillet 2010

Sterr-Kölln & Partner / SK & Partner **Avocats et conseillers fiscaux dans le domaine des énergies renouvelables**

- Cabinet fondé en 1979
- Bureaux à Freiburg, Berlin et Paris
- Équipes interdisciplinaires spécialisées en expertises juridiques, fiscales et conseils aux entreprises
- Plus de 12 ans d'expérience dans le domaine des énergies renouvelables
- Structuration juridique, économique et fiscale de projets et de leur financement





Plan :

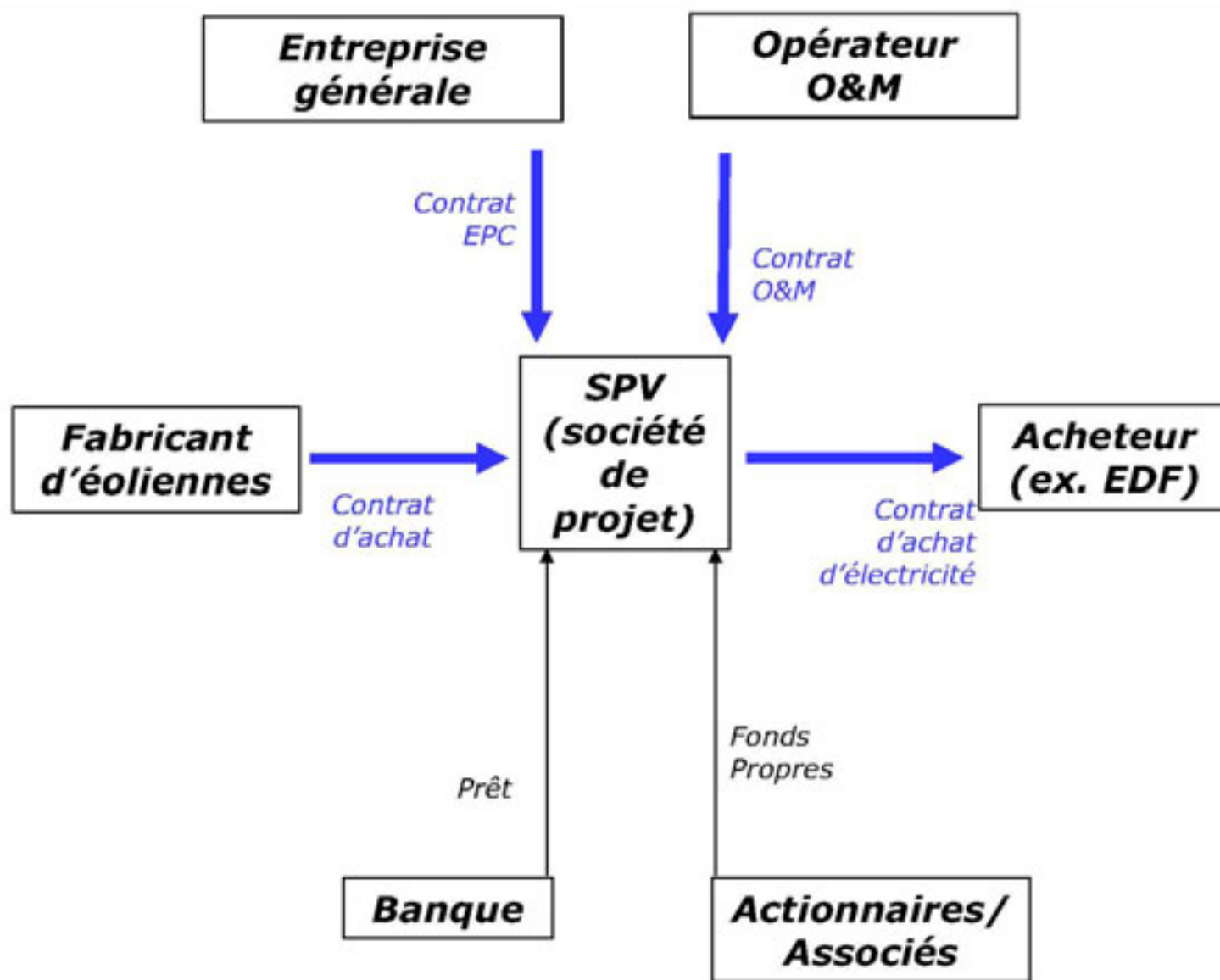
**Première partie : Aspects juridiques
Legal Due Diligence**

**Seconde partie : Financement et sûretés
bancaires**

Le financement d'un projet nécessite :

- Analyse technique du projet (Technical Due Diligence)
- Analyse économique du projet / modèle de Cash Flow (Financial Due Diligence)
- Analyse juridique du projet (Legal Due Diligence)





Première Partie: Conditions juridiques

- I. La société d'exploitation/ SPV
- II. La sécurisation foncière
- III. La sécurisation du tarif d'achat
- IV. La sécurisation du raccordement
- V. Les autorisations nécessaires
 - a. permis de construire
 - b. autorisation d'exploiter(ministère de l'industrie)
 - c. Nouveauté : autorisation d'exploiter ICPE (prévue à l'article 34 du projet de loi Grenelle II)
- VI. Contrats d'achat des éoliennes et contrats de construction/ contrats de livraison clé en main



I. Société d'exploitation

- Concentration de tous les droits, contrats et autorisations
- Choix de la forme juridique : SARL ou SAS
- Enregistrement au registre du commerce, statuts
- Différence entre les deux formes juridiques



II. Sécurisation foncière (1)

- Nécessité d'une sécurisation foncière sous forme d'un „bail emphytéotique“ ou d'un „bail à construction“ (Avant-contrat : promesse de bail)
- Spécificités du bail emphytéotique de droit public : bail emphytéotique administratif



II. Sécurisation foncière (2)

Contrat de bail :

- § Société d'exploitation comme cocontractant;
- § Résiliation du bail à ferme (s'il y a lieu);
- § Durée minimum du contrat : durée du financement plus 2 ans;
- § Clause prévoyant que le preneur reste propriétaire des éoliennes à la fin du contrat de bail (quelque soit le motif de la cessation du contrat);
- § Garanties financières pour le démantèlement des éoliennes et la remise en état du site constituées au cours de la période d'exploitation. (L'article 34 du projet de loi Grenelle 2 prévoit que ces garanties financières doivent être constituées dès le début de la production);
- § Accord du propriétaire du terrain pour l'inscription d'une hypothèque et pour la cession du contrat de bail à un tiers;
- § Clauses relatives au financement : modification ou résiliation anticipée du contrat de bail uniquement avec l'accord de la banque, prévoir un droit de substitution pour la banque;
- § Inscription des baux dans le registre des hypothèques.





Servitudes de passage, de câblage, de surplomb

- § Conclusion de conventions de servitude au profit de la société d'exploitation
- § Publication des conventions de servitude au registre des hypothèques
- § Sécurisation des voies de passage communales grâce à des conventions de servitude, établies par le maire après délibération du conseil municipal ou autorisations concernant l'utilisation des chemins ruraux



III. Tarif d'achat (1)

- Projets anciens :
Délivrance d'un certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat d'électricité (CODOA) avant le 14 juillet 2007 et respect de la limite des 12 MW.
- Régime actuel :
Le projet éolien doit être situé dans une ZDE (Zone de développement d'éolien).

Nouvelle réglementation concernant la délivrance de certificats ouvrant droit à l'obligation d'achat d'électricité depuis le décret du 6 mars 2009.

Demande complète de contrat d'achat afin de déterminer le tarif applicable au contrat d'achat.

Une indexation annuelle du prix a lieu, à partir de la mise en service, par application d'un coefficient L.

III. Arrêté du 17.11.2008 concernant le tarif d'achat de l'électricité provenant de l'éolien, (entré en vigueur le 29.12.2008) (2)

Exemple : les demandes de contrat effectuées en 2010 :

Tarifs applicables pour des installations onshore sur le territoire français métropolitain

<i>Durée annuelle de fonctionnement de référence</i>	<i>Tarif pour les 10 premières années (c€/kWh)</i>	<i>Tarif pour les 5 années suivantes (c€/kWh)</i>
2.400 heures et moins	8,104	8,104
Entre 2.400 et 2.800 heures	8,104	Interpolation linéaire
2.800 heures	8,104	6,721
Entre 2.800 et 3.600 heures	8,104	Interpolation linéaire
3.600 heures et plus	8,104	2,767



IV. Sécurisation du raccordement

- Raccordement sécurisé au profit de la société d'exploitation par une PTF (Proposition technique et financière) adaptée au projet (puissance, type d'éoliennes...)
- PTF acceptée et payée dans les délais
- Contrat de raccordement adapté au projet

V. Autorisations (permis de construire et autorisation d'exploiter)

- Un permis de construire au nom de la société d'exploitation pour les éoliennes et le poste de livraison, purgé de tout recours
- Une autorisation d'exploiter au profit de la société d'exploitation
- Projet de loi Grenelle II : procédure d'autorisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) pour les éoliennes de plus de 50 m



VI. Contrat de livraison clé en main (Turn key)

- Spécification des prestations, garanties, réception et transfert de propriété
- Pénalités de retard
- Contrat d'achat des éoliennes et contrat de maintenance fabricant, garantie de disponibilité technique, garantie des émissions sonores, garantie de puissance („power curve guarantee“)
- possibilité de cession de contrat en faveur de la banque.





Seconde Partie : Contrats de sûretés :

- I. Hypothèque
- II. Nantissement des installations
- III. Cession Dailly
- IV. Nantissement des parts sociales/actions et des comptes bancaires



I. Constitution d'hypothèques de 1er rang sur le bail emphytéotique ou le bail à construction

- Montant de l'hypothèque
- Forme notariée et enregistrement au registre des hypothèques
- Avantage du bail à construction : Maintien de l'hypothèque en cas de résiliation anticipée du bail

II. Nantissement des installations

- Nantissement en la forme d'un gage sans dépossession
- Qualification juridique de l'éolienne en tant que bien meuble
- Si la société d'exploitation n'est pas propriétaire de l'éolienne au moment où le financement est accordé : promesse de nantissement
- Formalité du nantissement :
Dépôt au greffe du Tribunal de commerce



III. Cession des créances professionnelles à titre de garantie („Cession Dailly“)

Cession des créances détenues au titre des principaux contrats de projets, notamment :

- du contrat d'achat avec EDF
- du contrat de raccordement avec ERDF
- du contrat d'achat des éoliennes
- du contrat d'entreprise générale
- du contrat de maintenance
- des contrats d'assurance ou délégation d'assurance
- du Contrat de gestion technique
- des droits à remboursement de la TVA



IV. Nantissement des parts sociales/actions et des comptes bancaires

- Différents mécanismes selon la forme sociale de la société d'exploitation
 - SARL : nantissement de parts sociales
 - SAS : nantissement de compte d'instruments financiers

Enregistrement au registre du commerce du siège de la société
- Nantissement de soldes de comptes bancaires





Merci pour votre attention

Me Sibylle Weiler
Avocat au Barreau de Paris
Rechtsanwältin
sw@sterr-koelln.com

Paris :

4 Avenue Bertie Albrecht
75008 Paris
France

Tel: +33 01 53 53 46 70
Fax: +33 01 53 53 46 89

Freiburg:

Emmy-Noether-Staße 2
79110 Freiburg
Deutschland

Tel: +49 761 49 05 40
Fax: +49 761 49 34 68

www.sterr-koelln.com
kontakt@sterr-koelln.com

Berlin:

Friedrichstraße 200
10117 Berlin
Deutschland

Tel: +49 30 22 33 50 05
Fax: +49 30 22 33 50 06

