



Notes

Commission sur papier certifié | septembre 2025 | @SICECO territoire d'énergie Côté-d'Or



– “...*Bourgogne-Franche-Comté*...”

20 CONSEILS POUR METTRE À DISPOSITION SON FONCIER

L'objectif de ce guide : vous donner les outils pour faire du foncier public un levier stratégique au service d'un avenir énergétique durable.


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



www.lesgenerateurs.ademe.fr



LES GÉNÉRATEURS

Le réseau qui donne une **nouvelle énergie** à votre territoire
— *“...Bourgogne-Franche-Comté...”* —



territoire
d'énergie
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

1

RESPECTER LES RÈGLES DE MISE EN CONCURRENCE pour la mise à disposition du foncier communal ou communautaire, qu'il relève du domaine public comme du domaine privé de la collectivité. Il est ainsi déconseillé de signer un DOF avec un énergéticien sans avoir mis en place une consultation préalable (appel d'offres ; appel à manifestation d'intérêt ; avis de manifestation d'intérêt spontanée). Cependant, si le montage du projet garantit à la collectivité « le contrôle étroit » prévu par la loi Sapin, la mise en concurrence n'est alors plus nécessaire. Concrètement, la collectivité exerce le contrôle étroit au sein de la société de projet (SAS) dédiée et créée pour le projet, dont elle est alors actionnaire : elle y joue un rôle majeur dans la gouvernance pour les décisions importantes.

2

AVANT DE SIGNER, TOUJOURS RÉALISER UNE ANALYSE PRÉALABLE DÉTAILLÉE DES CLAUSES d'un DOF proposé par un énergéticien et qui engagerait le foncier de la collectivité. Il est recommandé de faire appel à un juriste ou à un notaire indépendant pour accompagner la collectivité et a minima un conseiller Les Générateurs.

3

INCLURE DANS LE DOF UNE INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION pour la mise à disposition du foncier de la collectivité. Le montant de cette indemnité peut varier en fonction de la superficie du foncier pris à bail et de la dimension du projet.

11

VERIFIER LE CARACTÈRE BILATÉRAL DE L'ENGAGEMENT.

Une promesse est dite bilatérale (ou synallagmatique) à partir du moment où les deux parties s'engagent à réaliser l'accord conclu, si les éventuelles conditions suspensives sont atteintes.

Attention, il n'est pas rare d'observer des promesses de DOF unilatérales qui engagent la collectivité à effectivement signer le DOF définitif si les conditions suspensives sont réalisées, mais qui n'engagent pas l'énergéticien.

12

AJOUTER UNE CLAUSE POUR LA REMISE EN ÉTAT DU FONCIER AU TERME DE L'EXPLOITATION.

Des états des lieux contradictoires à l'entrée et à la sortie sont fortement recommandés. Il est préconisé qu'ils soient à la charge du preneur et réalisés sous contrôle d'huissier.

4

S'ASSURER D'UNE DURÉE DE PROMESSE DE DOF COHÉRENTE au regard des enjeux et du temps de développement du projet. En règle générale, cette durée varie entre 4 et 8 ans (période initiale hors prorogation).

5

S'ASSURER D'UNE DURÉE DE DOF COHÉRENTE AVEC LA DURÉE D'EXPLOITATION de la centrale de production d'électricité. En règle générale, cette durée varie entre 30 et 40 ans.

13

METTRE EN PLACE DES GARANTIES RELATIVES À UN MONTANT ALLOUÉ AU DÉMANTÈLEMENT DE L'UNITÉ DE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ.

Parallèlement, prévoir contractuellement d'engager l'énergéticien au démantèlement de l'installation dans le DOF. Sinon l'obligation revient légalement au propriétaire du foncier.

14

CONTRÔLER AVEC ATTENTION LES PROPOSITIONS DE LOYER EN CONTREPARTIE DE LA LOCATION DU FONCIER.

Elles sont parfois très attractives mais peuvent être revues à la baisse selon des modalités définies uniquement par l'énergéticien.

15

PRÉVOIR UN SYSTÈME ÉQUITABLE DE REVALORISATION ET D'INDEXATION DU LOYER

pendant toute la durée d'exploitation de l'unité de production d'électricité.

6

PRÉVOIR LA POSSIBILITÉ POUR LA COLLECTIVITÉ DE DÉNONCER LE DOF à l'issue de la première période de validité. En d'autres termes, éviter toute reconduction automatique et unilatérale du DOF au profit du preneur.

7

MESURER PLEINEMENT LE CARACTÈRE EXCLUSIF DU DOF PROPOSÉ PAR L'ÉNERGÉTIICIEN.

ATTENTION, si cette exclusivité est consentie, cela implique que la collectivité ne peut pas contracter un autre bail locatif avec une autre entité, sur l'ensemble du foncier visé par le DOF, voire parfois dans un périmètre plus large.

8

VEILLER À LA SUPERFICIE DU FONCIER FAISANT L'OBJET DU DOF.

Il est en effet courant que le foncier pris à bail soit beaucoup plus important que celui nécessaire à la réalisation du projet sans justification précise. Il faut absolument mentionner les parcelles cadastrales exactes (section, numéro et contenance).

16

S'ASSURER QUE LES SERVITUDES CONSTITUÉES SONT STRICTEMENT NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET ET QUE LES INDEMNITÉS CORRESPONDANTES SONT BIEN CALIBRÉES.

17

Dans le cas d'un bail emphytéotique, l'énergéticien a la possibilité de **céder/vendre/transmettre** les droits qu'il tire du DOF à toute autre entité de son choix. Toutefois, la collectivité doit en être informée de façon claire et par écrit.

VOUS POUVEZ TOUT À FAIT INCLURE UNE CLAUSE PRÉVOYANT QUE LA COLLECTIVITÉ DONNE SON ACCORD EXPRÈS PRÉALABLE.

Inversement, la collectivité **a toujours la possibilité de céder/vendre/transmettre son foncier** (qui relève du domaine privé) à toute autre entité de son choix sans que l'énergéticien ne puisse restreindre cette possibilité. Toutefois, l'énergéticien doit en être informé de façon claire et par écrit.

9

ÊTRE VIGILANT FACE À UN PACTE DE PRÉFÉRENCE

éventuellement inclus dans le DOF par le preneur, lui donnant une priorité d'acquisition en cas de vente du foncier par la collectivité. Cette clause est contractuelle et ainsi non obligatoire. Idéalement, veiller à maintenir le bien dans la sphère publique.

10

VEILLER À LA DATE DE SIGNATURE DU DOF DÉFINITIF, APRÈS PROMESSE.

Certains opérateurs se laissent la possibilité de signer le DOF définitif mais de le rendre effectif plus tard (cela conditionne notamment le délai de paiement des premiers loyers).

Si toutefois, la date d'entrée en vigueur du DOF n'est pas la même que celle de sa signature, **prévoir une indemnité dite « d'attente »** et s'assurer de la limitation de la durée entre la signature et l'entrée en vigueur.

PARALLÈLEMENT, SIGNER LE DOF DÉFINITIF AVANT TOUT DÉMARRAGE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION.

18

PRÉSERVER LES DROITS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE, au-delà de ce que prévoit la loi APER du 10 mars 2023 et ses décrets d'application, dans le cas d'un projet agrivoltaïque.

Il faut conserver le bail rural existant, impliquer l'exploitant dès la phase d'émergence du projet et l'intégrer également en tant que partie prenante à la signature du DOF (même conseil si plusieurs exploitants sont concernés).

19

SIGNER EN MÊME TEMPS QUE LE DOF UNE CONVENTION DE PARTENARIAT si la collectivité souhaite entrer dans la gouvernance du projet (prise de parts sociales dans la société de projet).

Cette convention fixera le cadre de prise de participation de la collectivité, voire celle d'autres acteurs.

20

SI LA COLLECTIVITÉ SOUHAITE QUE LE PROJET VALORISE LA CONSOMMATION LOCALE DE L'ÉLECTRICITÉ PRODUITE, LE MENTIONNER dans :

- un contrat additionnel au DOF, ce avant la signature de ce dernier
- ou
- l'inclure directement dans le DOF