

# **BAIL à CONSTRUCTION OU EMPHYTEOTIQUE : UNE SOLUTION MODERNE DE FINANCEMENT, GRÂCE AU SOLEIL !**

Dans la conjoncture actuelle, très évolutive, les chefs d'entreprise ou Collectivités qui projettent une construction immobilière, mettent en œuvre de nouveaux critères décisionnels leur permettant de préserver leurs réserves financières et stimuler ou soutenir leur outil d'exploitation. Autrement dit, éviter de mobiliser exagérément leurs réserves de trésorerie en une période où la prudence s'impose.

Ainsi, les formules de financement par le biais de tiers-financeurs, professionnels de la production d'électricité solaire, rencontrent un véritable succès car elles permettent de répondre aux besoins d'extension des entreprises, des collectivités, des agriculteurs, coopératives..., ou pour financer « gratuitement » une opération de désamiantage de toiture rendue nécessaire, autant pour neutraliser les fuites d'eau persistantes, que répondre aux obligations légales\*

Comme courtiers en constructions, désamiantage et solutions solaires, nous sommes en première ligne pour mesurer la tendance des besoins et de l'attente du marché : il est évident que dans un futur proche, il pourrait se révéler de plus en plus difficile d'obtenir des financements bancaires avec une relative facilité et à des conditions de taux encore favorables ; l'alternative de financement par un tiers financeur peut alors se révéler pertinente et facile à mettre en œuvre. D'autant plus que la tendance inflationniste est bien là, et qu'elle est le prélude à des hausses des taux d'intérêts encore difficile à évaluer

## **LE BON USAGE DE LA SOULTE**

Une soulte, c'est quoi ? La soulte est un terme juridique désignant une somme d'argent dont doit s'acquitter le preneur

de bail producteur d'électricité qui a reçu la jouissance locative d'une toiture de bâtiment sur une durée fixée dans le bail, généralement 30 ans (qui peut aussi s'étaler sur une durée de 20 à 40 ans). Le propriétaire de la toiture mise en location à en fait le choix de percevoir un loyer annuel indexé sur toute la durée du bail, ou d'encaisser par anticipation la somme globale, à la place du loyer annuel, qui est appelée soulte.

La soulte ainsi disponible permet de participer au financement de la construction d'un bâtiment neuf ou de travaux de rénovation importants, sans bourse déliée ou avec un faible engagement en trésorerie. Le montant de la soulte est déterminé en fonction du rendement de la centrale solaire par le tiers financeur, producteur d'électricité. Lorsqu'il s'agit d'une opération de désamiantage combinée à la fourniture et pose d'une toiture neuve, le propriétaire pourra même disposer d'une trésorerie excédentaire après avoir payé les travaux.

**EXEMPLE** pour une opération de désamiantage de la toiture d'un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup>, située dans une région moyennement ensoleillée :

- Le coût de désamiantage et de la toiture neuve en panneaux sandwichs de 60 mm sera de l'ordre de 200 000 €HT, sans nécessité de renforcement de la charpente
- Pour un ensoleillement moyen de 1 150 kWh/kWc avec une centrale installée de 400 kWc, **la soulte unique sera de 265 000 €HT en valeur mai 2022, soit un excédent de trésorerie de 65 000 €HT**, somme qui revient au propriétaire, versée par anticipation en une seule fois à la signature du bail de 30 ans au moment du lancement des travaux.

**ATTENTION** : la concurrence est vive entre producteurs d'électricité aptes à intervenir comme tiers-financeurs. **Des écarts de soultes peuvent varier de 1 à 2 voire 2,5 pour un même projet ! Il s'agit donc de faire jouer la concurrence**

**avec des professionnels solides, adossés à des groupes financiers reconnus... !LE TEMPS, C'EST DE L'ARGENT !** Les producteurs d'électricité, aussi tiers financeurs, ne peuvent réaliser ces opérations de location de toitures qu'au terme d'un montage financier faisant largement appel aux refinancements bancaires sur des durées de 15 à 20 ans.

3 facteurs principaux peuvent à l'avenir atténuer la rentabilité de tels montages :

- **1<sup>er</sup> facteur:** les taux d'intérêt pour des financements à long terme sont fixés en fonction de la confiance que les financeurs peuvent avoir en l'avenir ; ainsi pour des taux qui étaient jusqu'à ce jour entre 0,5 et 1,5 %, ceux-ci commencent à s'orienter vers 2 à 3 % par an. A horizon de quelques trimestres, nous pourrions atteindre des niveaux jamais atteints depuis très longtemps, ce qui impactera le coût global de l'opération, et donc, pèsera à la baisse pour la détermination du montant des soultes proposées ;
- **2<sup>ème</sup> facteur:** un autre paramètre susceptible de peser lourdement sur le budget de construction des centrales solaires, c'est le coût des panneaux photovoltaïques et des onduleurs qu'ils soient d'origine européenne ou asiatique : les fabricants pratiquent des hauses depuis environ 6 mois ; cela influencera inévitablement le niveau des offres des soultes à l'avenir ;
- **3<sup>ème</sup> facteur:** depuis une quinzaine années, nous assistons à une baisse régulière du prix de vente de l'électricité produite à EDF, qui a l'exclusivité d'achat sur la durée du contrat de 20 ans : nous sommes là dans une logique économique impossible à maîtriser. Pour la première fois, nous assistons pour le second trimestre 2022 à une hausse de 2,35 % du prix d'achat d'électricité pour les producteurs de centrales d'une puissance de 100 à 499 kWc.

Ce que l'on sait donc, c'est que pour les opérations actuellement bouclées, les calculs des soultes sont encore très favorables. Ensuite, « qui vivra verra... » **\*LES OBLIGATIONS SANITAIRES PRECISENT** que les « entreprises en matière de risque professionnel, sont tenues à une obligation de sécurité et de résultat dans la protection de la santé de leurs salariés... Désormais l'intervention d'un professionnel dans un bâtiment contenant de l'amiante s'effectuera dans le cadre de la « Sous-section 4 » du Code du Travail encadrant très précisément les obligations de l'employeur en matière de prévention du risque amiante. Celle-ci détermine les obligations du chef d'entreprise en matière de prévention et de protection de ses collaborateurs... »