

# **Elections législatives ; reste une certitude : l'Autoconsommation solaire permet de très grosses économies**

Pour télécharger la newsletter, cliquez sur [9 JUILLET 2024 – ELECTIONS LEGISLATIVES – une certitude, l'autoconsommation solaire vous permet de très grosses économies](#)

---

# **Le Mix solaire-nucléaire, l'alliance parfaite du XXIe siècle**

Cliquez [ICI](#) pour télécharger : [13 Juin 2024 – Le Mix solaire-nucléaire, l'alliance parfaite du XXIe siècle](#)

---

# **Quand les grêlons passent, souvent, les toitures**

# amiantées trépassent...

Cliquez [ICI](#) pour télécharger : [28 Mai 2024- Quand les grêlons passent, les toitures amiantées trépassent...](#)

---

## Produisez votre électricité, comme locataire de vos locaux et propriétaire de votre centrale solaire

Cliquez sur [Produisez votre électricité, comme locataire de vos locaux et propriétaire de votre centrale solaire](#)

pour télécharger la newsletter

---

**Recevez jusqu'à 20% de  
Revenus nets/an\*, avec les  
CENTRALES SOLAIRES HAUT  
RENDEMENT**

**VOUS GAGNEREZ jusqu'à 20%  
DE REVENUS NETS PAR AN\*,  
C'est ce que rapportent,  
aujourd'hui,  
les centrales solaires de  
« dernière génération »  
de production d'électricité.**

*« Si ça semble trop beau pour être vrai, alors ça l'est sans doute » (Schiffer-Crawford).*

Emprunter cette citation pour affirmer que les tiers-financiers, loueurs de toitures, producteurs d'électricité, avides de la prise en location de toitures appartenant à autrui, est la plus belle illustration de l'excellente rentabilité d'un business prospère, consistant à vendre l'électricité, à E.D.F. en particulier ! La réalité des rendements réels du solaire leur offre une rentabilité financière insolente ; à travers ce constat, il y a, là, matière à interpeller les propriétaires de bâtiments.

Pourquoi ne pas empocher vous-même ces revenus inhabituels ? sans soucis, sans efforts, sans risques.

Pourquoi vous ne profiteriez pas directement de tels revenus avec l'existence de toiture(s) qui vous appartiennent, en état PV ready (ou à rénover/désamianter...) et percevoir des rentabilités nettes de +/- 16 à +/- 20 % par an\* ? Si vous avez l'idée d'interroger votre comptable avec les données de la présente newsletter, nul doute que certains de vos

éventuels préjugés seraient soumis à rude épreuve...

## **Trop beau pour être vrai !**

Impossible d'annoncer brutalement de tels taux de performances financières, pourtant bien réels aujourd'hui, via notre canal habituel d'informations commerciales, sans en justifier les calculs. Tout lecteur suspicieux, ou simplement prudent, traduirait en effet qu'une telle information est « trop belle pour être vraie... ».

Pourtant, si vous vous donnez quelques minutes pour lire ce qui suit, vous comprendrez qu'avec votre prochaine centrale de production d'électricité en option vente totale de l'électricité à E.D.F./Obligations d'Achat dans le cadre d'un contrat de 20 ans, vous réaliseriez le meilleur investissement de votre vie. Et ce, grâce à l'ingénierie financière que les conseils-experts et courtiers du [Cabinet EXCELNERGY Partner](#) mettent régulièrement en place au profit de leurs clients. Une simple étude adaptée à la situation de votre entreprise, vous permettra d'en comprendre facilement la fiabilité. Et lorsque l'autoconsommation se justifie par le volume de votre consommation d'électricité, les rendements sont encore supérieurs.

Reconnaissons que les raisons en termes de mathématiques financières, avec l'énoncé de rendements actuariels, ne sont pas bien familiers pour une grande majorité d'entre nous. Aussi nous aborderons les chiffres de manière simple mais néanmoins très démonstrative :

### **Supposons donc une centrale solaire de 250 kWc\* :**

- Soit une installation solaire au Nord de la ligne Grenoble/La Rochelle qui dégage un productible : 1 100 à 1 400 kWh/kWc, soit des revenus nets de charges, entretien, maintenance de +/- 29 500 à +/- 33 150 €HT (+/- 16 à +/- 18 % par an),
- Soit une installation solaire au Sud de cette ligne : 1 400

à 1 550 kWh/kWc, soit en revenus nets : 33 150

à 35 100 €HT (+/- 18 à +/- 20 % par an).

**Un retour sur investissement insolent, malgré des taux d'intérêts plus élevés :**

- **supposons un apport de 10 % (17 500 €**, pour un investissement de 175 000 €HT\*/\*\* correspondant à une centrale solaire de 250 kW),
- et un emprunt de 157 500 € d'une **durée de 15 ans au taux annuel de 5 % en intérêts**,
- pour une production de 1 400 kWh/kWc\*
- **Le revenu net annuel de charges sera de 33 150 €HT/an (+/- 18 %)**
- **Les annuités de remboursement d'emprunt (capital + intérêts) seront de 14 995 €/an x 15 ans.**
- **Soit une trésorerie excédentaire nette avant impôts de 33 150 – 14 995 soit : + 18 155 €/an.**
- **Un retour sur investissement de 5 ans et trois mois.**

**Au bout de 15 ans, le bilan financier sera déjà très positif avec :**

- Des recettes\*\*\* nettes avant impôts : 33 150 €HT x 15 ans..... = 497 250 €
- Un Financement par : apport/17 500 € + 14 995 €/an x 15 ans ..... = 242 250 €
- **Soit solde en GAINS nets cumulés au bout de 15 ans..... = 250 000 €**

**AUTREMENT DIT, avec un simple apport initial de 17 500 €, il est possible de :**

- dégager un excédent global de trésorerie de 250 000 € (avant impact fiscal) au bout de 15 ans,
- d'obtenir un placement **offrant 14 fois la mise de départ** (250 000 / 17 500) au bout de 15 ans ? Ou encore 16 666 €/an pour 17 500 € de mise initiale unique (hors impact fiscal).
- **Puis des gains nets annuels de 33 150 €/an avant impôts x 20 à 25 ans\*\***

- Soit, chaque année, pratiquement **deux fois la mise initiale** (hors impact fiscal)

**Vos toitures : une véritable mine d'or !**

**Qui peut aujourd'hui, en l'état actuel du marché, assurer de telles performances financières ? Sans efforts ? Sans risques ? Sans soucis de gestion ?**

**On pourra alors comprendre que mobiliser une modeste somme de son livret d'épargne ou d'un contrat d'assurance-vie, 17500 € dans notre exemple (par demande d'avance ou mise en œuvre d'un nantissement partiel), récupérés au bout de quelques mois, vous donnera un levier qui vous permettrait probablement de réaliser l'une des plus belles opérations de placements ou investissements de votre vie... ! Mais aussi de vous donner les moyens financiers pour rénover vos toitures anciennes (désamiantage, isolation thermique...).**

\*Exemple: vous disposez de +/- 1 250 m<sup>2</sup> de toiture(s) en bon état (PV ready), vous installez une centrale solaire d'une puissance de 250 kWc. Si vos locaux se situent au nord de la ligne Grenoble/La Rochelle, vous obtiendrez un bénéfice net de frais, maintenance, entretien, gestion (avant impact fiscal) qui sera de +/- 16 % (29 500 €/an) à +/- 18 % (33 150 €/an) du montant de votre investissement. Au sud de cette ligne, vous obtiendrez entre +/- 18 % et +/- 20 % (35 100 €/an). Dans tous les cas, l'investissement sera égal +/- 175 000 €HT clé en mains, compte tenu de **la subvention d'Etat de 60 % pour le branchement au réseau ENEDIS**, pour un transformateur situé à +/- 100 m depuis la centrale solaire. Projet possible à partir de 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur toitures. Toute autre adaptation possible sur abris/parkings-ombrières, au sol sous réserve de faisabilité.

\*\*Simulations réalisées sur la base des tarifs de vente d'électricité et coûts d'installation clé en mains connus au 1er trimestre 2024.

**Garanties des panneaux photovoltaïques de 25 ans et du productible d'électricité à 87 % au bout de 30 ans. Durée de**

vie des centrales solaires estimée à 35/40 ans avec un niveau de productivité proche de la 30<sup>e</sup> année. Garantie des onduleurs de 10 à 20 ans. Le productible réel d'une centrale solaire dépend de l'ensoleillement, de l'exposition et de la pente des toitures et des reliefs avoisinants.

\*\*\*Tarifs de vente d'électricité à EDF/OA considérés sur la base du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, sans aucune indexation, considérée compenser la légère baisse de production annuelle pendant toute la période de production.

---

## **LES MERVEILLES D'UN NOUVEAU FINANCEMENT DE VOTRE PROCHAINE CONSTRUCTION**

Voici une nouvelle manière de financer vos besoins en construction, avec un effort de trésorerie très minime. En effet, après la contraction violente de notre économie, le système bancaire avec « l'argent facile » déversé par milliards d'€ au cours de ces derniers mois pour sauver les entreprises, va revoir les modalités d'octroi des financements sollicités par les PME, TPE, agriculteurs...

Autrement dit, aller voir sa banque aujourd'hui et tenter d'obtenir un prêt bancaire avec un apport de seulement 10 voire même 20 % du montant de son investissement se révélera désormais un exercice plutôt très aléatoire quant au résultat. **L'énergie solaire vient au secours de la construction** Avec les ressources inépuisables venant de l'énergie solaire qui produit de l'électricité vendue à EDF via les centrales solaires branchées au réseau Enedis, il ne fallait pas grande imagination pour que, avec le concours de l'ingénierie

financière inspirée par l'équipe d'EXCELNERGY-PARTNER, l'on puisse trouver des solutions « à la carte », adaptées aux besoins de chaque entrepreneur en besoin de construction.

On sait que la location de toiture de bâtiments existants ou à construire est aujourd'hui un moyen facile d'améliorer ses

revenus pendant plusieurs décennies. En effet grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques sur un toit de bâtiment en parfait état, vous pouvez générer quelques milliers d'€ de recettes annuelles sans aucun soucis, pendant une durée de 30 ans, voire plus.

Mais il existe aussi un moyen astucieux de financer une partie importante de votre prochaine construction, si celle-ci fait plus de 550 m<sup>2</sup> pour la partie de versant de toiture exposée au Sud. **La soulte fait merveille** : Il est donc possible aujourd'hui de louer une toiture à très bon tarif sur une période de 30 ans et tirer ainsi des loyers certains et sans soucis, qui permettent de participer au remboursement d'un emprunt. **Mais il est aussi possible d'obtenir le paiement anticipé d'une somme importante en remplacement d'un loyer annuel sous la forme d'une soulte consistante** qui, non seulement,

constituera un apport très substantiel pour le financement d'une construction à côté d'un prêt bancaire, mais pourra participer sous certaines conditions à la quasi-totalité du coût de la construction, réduisant la charge en remboursement du prêt à quelques centaines d'€ par mois. **Explication :**



Vous devez par exemple réaliser une construction de 1200 m<sup>2</sup> selon les critères et exigences d'exploitation qui sont les vôtres. Considérons que les règles d'urbanisme autorisent une toiture monopente, et que l'orientation de votre bâtiment soit plein Sud pour l'ensoleillement, que le coût global de votre construction soit estimé clés en mains à 200 000 € HT.

Simultanément, vous optez pour la mise en location de la toiture de votre bâtiment par bail emphytéotique de 30 ans\* auprès d'un producteur d'électricité compétitif. Aux conditions du marché en vigueur, il sera en mesure de proposer une soulte de l'ordre de 150 000 €HT\*, ce qui représentera les 3 /4 du coût de la construction.

Pour un tel projet, il vous restera à financer seulement 50 000 €HT. Avec un prêt bancaire sur 15 ans au taux annuel de 1,5 %, vous auriez alors un effort de trésorerie annuel réduit à 3 900 €, soit des mensualités de 325 €.

---

**\*Pour les régions permettant la construction de bâtiments en zones les plus ensoleillées , exposés plein Sud, sous réserves de contraintes techniques & productibles. Cette soulte, variable selon les caractéristiques de la construction, est versée par le producteur d'électricité au propriétaire du terrain de manière coordonnée lors de la fourniture et pose du bâtiment selon les conditions du bail à construction proposé, d'une durée de 30 ans, après signature du contrat avec Enedis et Obligation d'achat EDF.**

**Exemple pour une centrale solaire installée d'une puissance de 240 kWc, en zone ensoleillée plein Sud en région PACA, toiture en bac acier ou fibro-ciment avec 20 % de pente, un seul versant monopente d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup>. Transformateur Enedis à moins de 100 m. POSSIBILITE de construction selon vos strictes exigences. Dans une telle configuration, votre banquier vous accordera bien plus facilement et rapidement un tel financement, puisque vous pourrez justifier d'un apport important représenté par la**

soulte constituée, qui sécurisera votre projet. Vous améliorerez bien plus rapidement le fonctionnement de votre exploitation, vous éviterez un ratio d'endettement trop lourd et votre vie d'exploitant sera vraiment simplifiée.

Mais attention sous l'angle fiscal, ce montage spécifique nécessite une très grande attention dans la mise en œuvre du montage, de manière à éviter une fiscalité confiscatoire qui porterait sur la soulte ; il convient effet que le montage soit réalisé en toute légalité avec la complicité financière du producteur solaire et du constructeur, le tout articulé dans le cadre d'un bail à construction de 30 ans.

[Retour à l'accueil](#)

---

## **Nouveaux tarif CRE 2024**

[NOUVEAUX TARIFS D'ÉLECTRICITÉ RELATIFS AUX INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES](#)

Diffusés le 3 janvier 2024 par la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie).

---

**Tarif des panneaux photovoltaïques : comment**

**expliquer cette baisse  
historique jusqu'à 31 % ?**

[Télécharger la newsletter](#)

---

**Electricité solaire : dans la  
vie il faut savoir compter,  
mais pas sur les autres**

[Télécharger la newsletter](#)

---

**Centrales solaires : Top  
Résultats avec l'un des  
premiers Cabinets français de  
courtage et d'expertise**

[Télécharger la newsletter](#)