

CONSTRUISEZ UTILE, MALIN ET RENTABLE* (7 à 8 % nets**) ...Vers un univers d'espaces couverts à usages multiples et facilitateurs des gestes-barrière de distanciation sanitaire et sociale

« J'ai toujours essayé de transformer les désastres en opportunités » témoignait John Rockefeller.

Albert Einstein, lui, affirmait « Au centre de la difficulté se trouve l'opportunité ».

Les observateurs répètent en boucle que « plus rien ne sera comme avant... ». C'est probable. Les futures contraintes d'une reprise économique attendue et de sécurité sanitaire et financière souhaitable vont nous obliger à gérer autrement, avec audace et créativité : cela paraît une évidence. L'organisation du travail, l'accueil des clients comme de ses salariés, devront désormais répondre à d'autres modèles d'espaces qui, au final, pourraient être rentabilisés grâce à l'apport de recettes supplémentaires procurées par les centrales solaires à haut rendement, de dernière génération. CE NOUVEAU CONCEPT de construction « **SMART-ABRIPARK** » est un facilitateur des gestes « barrière » portant sur le respect des règles sanitaires de distanciation sociale. Ainsi pour des activités recevant du public, les espaces couverts peuvent être réalisés sur de grandes largeurs et longueurs, permettant de répondre aisément à de multiples besoins : d'un **showroom automobile**, en passant d'un **parking de stationnement** à un

marché couvert, un hall d'expositions, un entrepôt, stockage, abris camping-cars, animaux....

La structure métallique porteuse de la toiture et des panneaux photovoltaïques permet d'obtenir les tarifs les plus faibles au m2 couverts, défiant toute concurrence.

USAGES MULTIPLES ET RENTABILITE

Cette création intelligente d'espaces couverts offre la meilleure équation « **faible coût au m2 solaire couvert/trésorerie 0 €** ». En effet, au bout de 15 ans, **VOUS OBTIENDREZ UNE TRESORERIE POSITIVE*** prévisionnelle nette de charges**, et ce en pleine propriété :

-) pour 600 m2 couverts :+ 10 900 €

-) ou pour 1 200 m2 : + 41 800 €

Une réelle opportunité pour tous les décideurs, celle de construire en toute propriété, des espaces couverts au moindre coût, équipés d'une centrale solaire à Haut Rendement d'une puissance de 100 à 200 kWc, voire plus. Ce modèle de construction, associe **fonctionnalité et rentabilité** ; il répond à de multiples exigences utilitaires, telles que **parking pour stationnement à l'abri du soleil ou de la pluie de véhicules légers et lourds, abri de matériels, de machines ou engins agricoles/de chantier, espace pour le dépôt, le stockage ou le transit de marchandises, etc...** Ce type d'abri-parapluie offre aussi des **opportunités de locations d'espaces ou de volumes sur courtes ou longues durées (camping-car, stockage....)**.

FORMAT VARIABLE, UNE ETANCHEITE PARFAITE : Le modèle standard est d'une largeur de 20 m (ou même plus) avec multiples de travées de 10 m. D'une superficie de 600 m2 à 1 200 m2 ou plus, le modèle standard a 3 travées de 10 m ou 6 travées. La hauteur du point bas à la goutte d'eau est d'environ 4,50 m et du faîtage de 6,50 m, soit une pente de 10 %. L'adaptation en fonction des besoins réels d'exploitation (hauteur, largeur, longueur, pente de la toiture) et de la configuration du terrain et de l'adaptation aux règles d'urbanisme locales est

bien sûr prévue. . Afin d'assurer une **étanchéité parfaite sur très longue durée, il est prévu une toiture double épaisseur par la pose des panneaux photovoltaïques sur bac acier 75/100è.**

AUTOFINANCÉ* à 100 % sur une période d'environ 12/13 ans, ce type de parking ou abri-parapluie est productible de revenus d'électricité pendant 35/40 ans ! Avec un **rapport « bénéfice/risque » très favorable,** comparé aux investissements traditionnels, c'est certainement **l'une des très bonnes opérations du moment, astucieuses et sans soucis,** au-delà de l'utilité intrinsèque d'un tel espace couvert. **Pas de soucis de gestion, pas de temps perdu** puisqu'il n'y a pas de locataires à gérer avec les risques et les caprices que tout propriétaire immobilier connaît...

DES RECETTES NETTES ET CERTAINES payées par E.D.F. dans le cadre d'un contrat signé pour une période de 20 ans, permettent d'assurer le remboursement d'un emprunt sans bourse déliée* sur 15 ans, toutes les charges** d'entretien et de gestion étant par ailleurs payées. Cela est possible aujourd'hui dans la mesure où les taux d'intérêt sont encore très faibles ; de leur côté les banques sont diligentes pour ce type de financement dans la mesure où le risque d'insolvabilité est nul avec les recettes certaines de vente d'électricité à E.D.F.

UN COMPLEMENT RETRAITE SIGNIFICATIF : On sait que la formule de mise à disposition d'un hangar « gratuit » en contrepartie d'une séquestration des recettes d'E.D.F. par le financeur, prive l'exploitant de recettes importantes depuis le 1er jour de branchement au réseau Enedis, pour une période qui varie généralement de 25 à 30 ans (durée habituelle du bail mis en place entre l'opérateur-financeur photovoltaïque et l'exploitant). Si l'on compte bien, ce n'est vraiment pas le meilleur acte de gestion, et c'est bien normal, car le financeur doit aussi « gagner sa vie », s'il veut tirer un rendement de 7 à 8 % de son investissement... puisqu'il perd la propriété de la construction et de l'installation solaire au

terme du contrat.

Dans une formule pleine propriété qui correspond parfaitement à votre intérêt patrimonial, vous autofinancerez votre bâtiment sur une période de 12/13 ans* soit un revenu net pour vous de 7 à 8 %** puis, ensuite, vous continuerez à bénéficier pleinement des recettes pendant une bonne vingtaine d'années, soit de la 16^{ème} aux 35/40^{ème} (durée de vie des panneaux photovoltaïques de la dernière génération estimée par les experts). Ce complément de ressources serait de l'ordre de 11 500 € à 23 000 € nets** par an, ce qui n'est pas négligeable !

UN BILAN PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL : Si nous raisonnons simplement sur une période de revenus encaissés de la 16^{ème} à la 35^{ème} année calculés en € courants, considérant par hypothèses que la baisse de productivité d'électricité (- 0,6 %/an) au fil du temps sera compensée par la hausse régulière du prix de vente d'électricité (+ 1 %/an), **le bilan patrimonial (hors considération fiscale, mais après remboursement d'emprunt) pourrait se traduire au bout de la 35^{ème} année par :**

La propriété du bâtiment et de la centrale solaire,

Par les recettes nettes de charges**:

Pour le format de 600 m² : 10 900 € + 11 500 x 20 ans = arrondi à 240 000 €

Pour le format de 1 200 m² : 41 800 € + 23 000 x 20 ans = arrondi à 500 000 €

- Non compte tenu de l'utilisation de l'espace couvert pendant la période

DES EXIGENCES QUALITATIVES : quel que soit le lieu d'implantation du bâtiment, le cahier des charges de nos appels d'offres à concurrence pour les centrales solaires est exigeant et toujours appliqué :

- Préférence européenne pour les panneaux photovoltaïques HR et les onduleurs ;
- Garantie de 20 ans sur les panneaux photovoltaïques ;
- Garantie de 25 ans pour la production électrique (doit être d'au moins 80 % de la 1ère année de production)
- Haut Rendement des modules y compris par faible ensoleillement ;
- Garantie de 10 ans sur les onduleurs ;
- Taxe PV CYCLE (recyclage des panneaux) comprise dans le prix d'installation ;
- Toutes formalités comprises jusqu'à la mise en service de la centrale solaire au réseau Enedis.
- **CHAQUE PROJET DE CONSTRUCTION EST MIS EN CONCURRENCE** : de même pour la construction de la charpente, une mise en concurrence est toujours organisée afin d'obtenir les meilleurs prix de constructeurs métalliques dans un rayon de 300 kms environ. Pour en
-

savoir plus sur notre méthode, [veuillez lire ICI](#)

EXEMPLE*

Pour un investissement en €HT réalisé à Nîmes	de 600 m2	de 1200 m2
Puissance centrale solaire installée	100 kWc	200 kWc
Investissement tout compris, clé en mains	146 000€	272 000€
Revenus moyens annuels nets de charges	11 500€	23 000€
Rentabilité nette Prév.	7,9 %**	8,5 %**
Emprunt sur 15 ans à 1,5 %, soit annuités de	9 800€	18 400€
Apport personnel ou garantie spécifique équivalente	14 600€	27 200€
<u>BILAN FINANCIER (avant impôt) et PATRIMONIAL au bout de 15 ans :</u> Pleine propriété du bâtiment +	(+ 11 500 x 15 ans) – (9 800 x 15 ans) – 14 600 = + 10 900€	(+ 23 000 x 15 ans) – (18 400 x 15 ans) – 27 200 = + 41 800€

<u>REVENUS MOYENS</u> <u>nets de charges**</u> à compter de la 16ème année ET PAR AN	<u>11 500€</u>	<u>23 000€</u>
---	-----------------------	-----------------------

[TELECHARGER LA DOCUMENTATION SMART-ABRIPARK SOLAIRE HR MULTI-USAGES](#)

Rendements nets évalués d'après prise en compte de la construction d'un bâtiment parapluie **réalisé à Nîmes, avec l'installation d'une centrale solaire exposée plein Sud, clé en mains de 100 ou 200 kWc sur toiture inclinaison 10% – bac acier 75/100è (compris le branchement au réseau Enedis et la réalisation des seuls dés de scellement sur la base d'un forfait plafonné respectivement à 17 000 ou 32 000 € HT). Dimensions du bâtiment : largeur couverte 20 m – longueur 30 m en 3 travées de 10 m (600 m² – 100 kWc) ou 60 m en 6 travées de 10 m (1200 m² – 200 kWc). Hauteur point bas à la goutte d'eau 4,50 m et au faîtage 6,50 m soit une pente de 10 %. Budget pouvant varier pour chaque projet.*

Les coûts de construction et d'installation de la centrale solaire sont ceux issus d'appels d'offres réalisés en avril 2020. Les recettes prévisionnelles sont calculées en fonction des références de productibles d'électricité et de tarifs de vente à EDF en vigueur au 2ème trimestre 2020, avec une minoration de 3 % pour la 2ème tranche de 100 kWc de la centrale qui serait mise en service à + 18 mois de décalage par rapport à la première centrale.

***La prise en compte des charges de fonctionnement de la centrale est évaluée sur la base des coûts connus au 4è trimestre 2019. **L'entretien** est estimé à 0,80 € HT/m² pour un passage annuel. **La maintenance** porte sur l'hypothèse de renouvellement des onduleurs à raison d'une séquence sur la 2ème décennie (1ère décennie étant sous garantie fabricant). **Location du compteur Enedis** à raison de 500 €HT par an.*

Assurance de la centrale solaire sur la base de 700 € par an
et par multiple de 100 kWc.