

# Le soleil peut booster le rendement de votre patrimoine

**Vous êtes vraiment un bon stratège ?**

**Alors lisez ceci !**

Vous êtes propriétaire d'une parcelle foncière constructible qui vous permettrait de réaliser un bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup>. Mais vous avez besoin de « seulement » quelques 700 m<sup>2</sup> pour vos besoins de développement de votre activité.

Avec la complicité **DE VOTRE CENTRALE SOLAIRE H.R.**

**VOUS DISPOSEZ ALORS D'UN EXCELLENT LEVIER DE RENTABILITÉ PATRIMONIALE**, sans risques majeurs, sans réels efforts de trésorerie supplémentaires, avec des taux d'emprunts historiquement bas ; jugez plutôt !

## **DÉMONSTRATION :**

- **Solution A** : Vous savez que pour construire un bâtiment correspondant à vos stricts besoins, de 15 m x 48 m (720 m<sup>2</sup>), complètement couvert et clos en bac acier avec ouverture par rideau électrique de 3,75 m x 4,00 m + 1 entrée de service, doté d' **une centrale solaire de 100 kWc**, le budget\* à prévoir sera de 199 000 € HT, soit 276 € HT/m<sup>2</sup>.
- **Solution B** : pour réaliser le même type d'investissement, mais pour un bâtiment de format 19 m x 60 m (1 140 m<sup>2</sup>), vous devrez prévoir une cloison de séparation interne + une seconde ouverture et porte de

service permettant de créer deux espaces d'exploitation : l'un pour vos propres besoins soit 6 travées de 6 m x 19 m de portée = 684 m<sup>2</sup> ; l'autre de 4 travées de 6 m x 19 m de portée = 456 m<sup>2</sup>. Le budget\* global avec **une centrale solaire de 100 kWc** sera de 234 000 € HT, soit 205 € HT/m<sup>2</sup>, soit un coût/m<sup>2</sup> de 25,7 % moins élevé que la solution A (économies naturelles telles que sur les bardages en pignon dont le coût est le même pour un bâtiment de 60 m de longueur que pour un autre de 30 m..., ou encore sur la hauteur des long-pans bardés...).

## **ANALYSE/COMPARAISON DE LA RENTABILITÉ :**

	<b>Solution A</b>	<b>Solution B</b>
<b>COÛT DE RÉALISATION</b>	<b>199 000€ HT</b>	<b>234 000€ HT</b>
<b>Recettes moyennes nettes annuelles de la vente d'électricité à EDF pour une exploitation basée à ANGERS (115 000 kWh/an x 0,1119 €HT x 0,89** – référence 1er trimestre 2019)</b>	<b>11 450€ HT</b>	<b>11 450€ HT</b>

<p><b>Revenus locatifs dans la solution B,</b> issus du local de 456 m<sup>2</sup> : plusieurs options sont envisageables selon la situation géographique du projet : zone urbaine ou rurale ; les solutions pourront aller de la location/hivernage de caravanes, camping-cars, véhicules de collection, ...à la location par bail précaire à une entreprise commerciale, artisanale...Nous retenons par hypothèse un loyer raisonnable de 600 € HT/mois, <b>soit par an : 7 200 € HT</b></p>		
<b>RECETTES ANNUELLES TOTALES</b>	<b>11 450€ HT</b>	<b>18 650€ HT</b>
<b>TAUX DE RENTABILITÉ</b> (non compte tenu de la rentabilité des 700 m <sup>2</sup> exploités pour l'activité principale.)	<b>5,75 %</b>	<b>7,97 %</b>
<b>MONTANT DES ANNUITÉS DE REMBOURSEMENT</b> hypothèse de financement à 100 % sur 15 ans, au taux de 1,5%°	<b>14 913€</b>	<b>17 537€</b>

## **SYNTHESE FINANCIERE DES RESULTATS :**

	<b>SOLUTION A</b>	<b>SOLUTION B</b>
<b>BÂTIMENT SITUE A ANGERS</b>	<b>720 M<sup>2</sup></b>	<b>1140 M<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL INVESTISSEMENT HT BAT + PV</b>	<b>199 000€</b>	<b>234 000€</b>
<b>COÛT INVESTISSEMENT AU M<sup>2</sup></b>	<b>276€</b>	<b>205€</b>
<b>ÉCART COÛT AU M<sup>2</sup></b> (comparé à solution A)		<b>- 25,7 %</b>
<b>RECETTES NETTES ANNUELLES VENTE A EDF</b>	<b>11 450€</b>	<b>11 450€</b>
<b>HYPOTHÈSE REVENUS LOCATIFS / AN HT</b>	<b>0€</b>	<b>7 200€</b>
<b>TOTAL RECETTES ANNUELLES HT</b>	<b>11 450€</b>	<b>18 650€</b>
<b>TAUX DE RENTABILITÉ %</b>	<b>5,75</b>	<b>7,97</b>

<b>ANNUITÉS</b> (crédit à 100% sur 15 ans à 1,5%)	<b>14 913€</b>	<b>17 537€</b>
<b>CASH FLOW ANNUEL</b>	<b>-3 463€</b>	<b>+1 113€</b>

## **AUTRES REFERENCES\*\*\* DE RENTABILITE à titre indicatif :**

	<b>PRODUCTIBLE ELECTRIQUE MOYEN/AN</b>	<b>TOTAL RECETTES ANNUELLES HT/TAUX DE RENTABILITÉ</b>	
	(électricité retenue en kWh)	<b>SOLUTION A</b>	<b>SOLUTION B</b>
<b>AUXERRE</b>	<b>117 000</b>	<b>11 650€/5,8 %</b>	<b>18 850€/8,1 %</b>
<b>BORDEAUX</b>	<b>127 000</b>	<b>12 640€/6,3 %</b>	<b>19 840€/8,5 %</b>
<b>CHARTRES</b>	<b>103 000</b>	<b>10 200€/5,1 %</b>	<b>17 400€/7,4 %</b>
<b>COLMAR</b>	<b>102 000</b>	<b>10 100€ /5,1 %</b>	<b>17 300€/7,4 %</b>
<b>CLERMONT FERRAND</b>	<b>114 000</b>	<b>11 350€/5,7 %</b>	<b>18 550€/7,9 %</b>
<b>GRENOBLE</b>	<b>127 000</b>	<b>12 640€/6,3 %</b>	<b>19 840€/8,5 %</b>
<b>LA ROCHELLE</b>	<b>126 000</b>	<b>12 540€/6,3 %</b>	<b>19 740€/8,4 %</b>
<b>LILLE</b>	<b>97 000</b>	<b>9 600€/4,8 %</b>	<b>16 800€/7,2 %</b>
<b>MARSEILLE</b>	<b>145 000</b>	<b>14 000€/7 %</b>	<b>21 200€/9 %</b>
<b>MILLAU</b>	<b>126 000</b>	<b>12 540€/6,3 %</b>	<b>19 740€/8,4 %</b>
<b>NANCY</b>	<b>105 000</b>	<b>10 400€/5,2 %</b>	<b>17 600€/7,5 %</b>
<b>NANTES</b>	<b>118 000</b>	<b>11 750€/5,9 %</b>	<b>18 950€/8,1 %</b>
<b>PAU</b>	<b>117 000</b>	<b>11 650€/5,8 %</b>	<b>18 850€/8,1 %</b>
<b>POITIERS</b>	<b>124 000</b>	<b>12 350€/6,2 %</b>	<b>19 550€/8,3 %</b>
<b>RENNES</b>	<b>110 000</b>	<b>10 900€/5,5 %</b>	<b>18 100€/7,7 %</b>
<b>ROUEN</b>	<b>103 000</b>	<b>10 200€/5,1 %</b>	<b>17 400€/7,4 %</b>
<b>TOURS</b>	<b>118 000</b>	<b>11 750€/5,9 %</b>	<b>18 950€/8,1 %</b>

<b>VALENCE</b>	<b>131 000</b>	<b>13 100€/6,6 %</b>	<b>20 300€/8,7 %</b>
----------------	----------------	----------------------	----------------------

*\* Budget standard hors dalle et équipement intérieur du bâtiment, hors coût de branchement de la centrale solaire au réseau Enedis.*

*\*\* Ce coefficient de 0,89 prend en compte les frais d'assurance de la centrale, de maintenance.*

*\*\*\* Ces informations sont données à titre purement indicatif afin de faciliter la compréhension pour les besoins de la démonstration. Seule une pré-étude suivie d'appels d'offres à concurrence auprès des constructeurs et installateurs de centrales solaires permet d'aboutir à une appréciation exacte des chiffres.*