

# 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 soultte 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 soultte ; 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**