

POUR FINANCER VOTRE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE LOCATION OU EMPRUNT... ? LE BON CHOIX EST ENVIRON 4 FOIS PLUS RENTABLE !

Choisir les avantages financiers et patrimoniaux d'un emprunt jusqu'à 100 % ou mesurer les inconvénients de la location de toiture sur longue durée ? Voilà une équation financière difficile pour celui qui ne se donne pas la peine d'une fine analyse...Et pourtant un simple effort de comparaison permet facilement de faire le meilleur choix.

Les chefs d'entreprises, agriculteurs ou professions libérales sont aujourd'hui couramment sollicités par des opérateurs installateurs de panneaux photovoltaïques, faisant des propositions alléchantes, au moins en apparence. Ces démarches se traduisent par des offres de prise en location de toitures de bâtiment d'exploitation, en contrepartie d'une allocation locative, ou de la construction d'un bâtiment « parapluie » *gratuit*, et ce pour un engagement sur longue durée, généralement 30 ans.

Il est clair que de telles propositions rendues possibles avec la complicité d'une nouvelle race d'opérateurs financiers, « affamés » par ce type de financement hautement rentable, pour un risque mineur ou nul au regard d'une activité solaire non prédisposée aux risques économiques et sociaux, « *ne travaillent pas pour la gloire ... I* ».

Une raison largement suffisante pour tomber à la loupe n'importe quelle offre de prise en location, par opposition à un financement bancaire traditionnel, d'autant plus avec le

niveau actuel des taux d'intérêts est historiquement bas.

LES BASES DE COMPARAISON :

Pour faciliter la compréhension du lecteur, nous prendrons les éléments chiffrés d'une simulation financière portant sur une installation combinée de **24 emplacements de parking couvert de panneaux solaires (soit environ 340 m²) et 340/350 m² de panneaux solaires sur une toiture.** L'ensemble exposé plein sud en région PACA permettra l'installation d'une centrale solaire de 100 kWc, permettant la vente de **l'électricité produite à prix garanti sur 20 ans dans le cadre d'un contrat signé avec E.D.F.** On sait que la durée de productivité dépasse largement les 25 à 30 années (certes avec une diminution régulière au fil des années après cette période).

L'investissement global sera d'environ 120 000 € HT (non compris le branchement au réseau ENEDIS/ex-ERDF);

Les revenus annuels complets seront d'environ 15 400 € HT (ou nets de charges et de frais de maintenance évalués à 13 700 € HT), soit 11,4 % nets par an en moyenne.

L'EMPRUNT

Outre l'évidence qu'un emprunt vous permet de rester maître de la libre occupation et usage de vos installations, ce mode de financement sera possible jusqu'à 100 % et sur une durée jusqu'à 15 ans : le curseur des accords bancaires varie en fonction de la qualité de la signature de l'emprunteur et des garanties qui pourront être mises en oeuvre, mais sont naturellement facilités par la signature du contrat E.D.F.

Ainsi pour un emprunt de 120 000 € sur 15 ans au taux de 1,5 %, nous aurons des annuités de remboursement rapprocher aux revenus moyens nets de 13 700 € HT par an. A ce stade, le bilan financier de l'opération se traduira par des **recettes nettes de l'ordre de 380 000 € HT au bout de 30 ans** sur la base des facteurs de productivité connus à ce jour, pour des équipements d'origine allemande ou venant encore d'Autriche ou de Suisse. Face à ces recettes cumulées, nous aurons le coût du financement par emprunt soit 15 annuités de 8 650 € = 129 750 C.

Ainsi, nous constaterons un gain de 380 000 € – 129 750 € **soit 250 000 € au total sur 30 ans.**

LA LOCATION :

La location consiste à mettre à la libre disposition de l'opérateur photovoltaïque l'installation qui servira à recevoir les panneaux photovoltaïques.

Un contrat de location de type bail emphytéotique généralement, sur une durée courante de 30 ans, est conclu entre un propriétaire et l'investisseur qui finance l'installation et perçoit les recettes de la vente de l'électricité vendue à E.D.F. Le bail emphytéotique est obligatoirement rédigé par un notaire : le preneur (l'investisseur photovoltaïque) possède alors un droit réel immobilier. Ainsi, pendant la durée du bail, le propriétaire ne pourra disposer du bien autrement que dans la limite des dispositions prévues au bail, ou réaliser une quelconque transformation de l'immeuble. Un tel contrat peut en effet contenir certaines contraintes (servitudes de passage, clauses restrictives pour des travaux dans le périmètre du bâtiment.,,);vous devez, bien avant la signature du bail, évaluer et identifier l'impact de telles contraintes sur votre activité professionnelle pour les 30 années à venir. Anticipation audacieuse ! Si nous reprenons notre simulation financière portant sur un investissement de 120 000 € HT et un revenu net annuel moyen de 13 700 € HT pour l'investisseur, celui-ci concédera au propriétaire, un loyer annuel qui variera dans une fourchette de 2 à 2 500 € HT, **soit pour la durée du bail emphytéotique de 30 ans, une recette globale de 60 à 75 000 € HT.**

BILAN : UN RAPPORT DE 1 à 4 ! A l'échelle d'une centrale solaire de 100 kWc configurée selon le format et la simulation retenue dans l'approche, il est possible de conclure : – que dans l'option « LOCATION », la recette locative globale est de 60 à 75 000 € HT, – que l'option « EMPRUNT » rapporte 250 000 € de gain net. La comparaison est éloquente avec un rapport de 60 à 75 000 € dans la formule « location », contre 250 000 € dans l'option « emprunt » I