

QUEL AVENIR POUR LES BÂTIMENTS SOLAIRES « GRATUITS » ?

*Le décret signé par Mme la ministre Barbara Pompili début octobre 2021 prévoit un nouveau dispositif tarifaire de vente d'électricité à EDF, **particulièrement favorable aux centrales de 100 à 500 kWc, soit des toitures de 600 à 3 000 m2 environ, outre la subvention de 40 % pour le branchement des centrales au réseau Enedis.***

Tous les professionnels se réjouissent de cette publication qui va simplifier et accélérer les projets sur nos territoires. Plusieurs points sont à noter :

- Les définitions des bâtiments et ombrières éligibles sont identiques à ceux de l'appel d'offres.
- Pour les installations de puissance strictement supérieures à 100 kWc, seules celles présentant un bilan carbone inférieur à 550 kg eq CO₂/kWc sont éligibles. La méthode de calcul est détaillée en annexe 6. Pas d'évaluation carbone pour les projets de moins de 100kWc.
- Pour les installations supérieures à 100 kWc, le tarif d'achat couvrira les 1100 premières heures de production annuelle. Au-delà, le tarif sera de 40€/MWh. En deçà de 100 kWc, les 1600 premières heures seront couvertes par le tarif. Au-delà, le tarif sera de 50€/MWh.
- Les tarifs évolueront désormais sur des trimestres tarifaires, différents des trimestres civils, afin de permettre que ceux-ci n'entrent en vigueur qu'une fois les révisions trimestrielles publiées par CRE.
- Un gel des tarifs est prévu jusqu'au 31 mars 2022 pour le segment 100-500kWc, et une baisse forfaitaire de

1.25% sur les deux semestres suivants.

Mme Margrethe Vestager, la vice-présidente exécutive chargée de la politique de concurrence a, de son côté, déclaré: «Ce régime d'aide de 5,7 milliards d'euros aidera la France dans sa transition vers un approvisionnement énergétique durable sur le plan environnemental. Cette mesure, destinée à soutenir la production d'énergie renouvelable à partir de petites installations solaires,

complète un autre régime français d'aide à la production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables, que la Commission a autorisé le mois dernier pour un montant de 30,5 milliards d'euros. La mesure renforce le soutien au développement des sources d'énergie renouvelables, tout en garantissant une égalité des conditions de concurrence sur le marché français de l'énergie. »

« LE TEMPS C'EST DE L'ARGENT » : CHAQUE JOUR PLUS VRAI...

Dans ce nouveau contexte particulièrement favorable, on pourrait penser que l'offre en bâtiments « gratuits » retrouverait une nouvelle vigueur !

Si dans un avenir immédiat, les nouvelles tarifications devraient favoriser les projets de constructions neuves, ou de désamiantage sur des bâtiments anciens, voire tout simplement pour la mise en location de toitures avec le concours des producteurs d'électricité. Ainsi on assiste déjà à un renchérissement important de projets de 600 à 3 000 m² qui participent à des créations de centrales de 100 à 500 kWc de puissance.

Cette nouvelle niche de développement aura assurément un impact important sur le développement du photovoltaïque dans les prochaines années. Mais quelques nuages s'annoncent aussi, en particulier pour l'efficacité des opérations traitées en baux emphytéotiques ou baux à construction, généralement sur 30 ans, aussi appelées antérieurement « hangars gratuits ».

Ainsi, après les premières hausses importantes sur les panneaux photovoltaïques et onduleurs au cours de ces deux derniers mois ayant eu un effet direct et immédiat sur les prix, suite à la décision Pompili et à l'annonce Vestager, personne ne peut dire si celles-ci vont se poursuivre ; on sait simplement déjà mesurer l'impact que celles-ci ont sur le calcul des soultes dont les valeurs ont baissé. Les producteurs d'électricité, qui restent la cheville ouvrière des montages financiers permettant de proposer ces baux à la clientèle, doivent en effet affronter d'autres facteurs défavorables tels que :

- **La baisse continue du prix de vente de l'électricité à EDF**: on annonce un rythme de - 5% par an à compter du second trimestre 2022 ;
- Pendant un certain temps encore, une **hausse soutenue des composants : panneaux photovoltaïques, onduleurs après la vague de 20 à 30 %** au cours de ces dernières semaines ;
- Mais, le risque à impact encore plus fort serait la **hausse des taux d'intérêt**. En effet les montages financiers particulièrement pointus effectués par ces producteurs d'électricité ont permis de proposer des soultes* jusqu'alors performantes grâce aux taux d'intérêt proches de 0 %. Avec de telles facilités, ces professionnels pouvaient offrir de belles contributions financières pour financer les projets (construction, désamiantage, réfection à neuf d'une toiture, prise en location de toitures ou de sols contre loyers annuels ou soulte unique consistante...)

Autrement dit à titre d'exemple, si pour un projet donné, **en novembre 2021**, il était possible de financer l'intégralité d'une **enveloppe de rénovation en toitures pour 375 000 €HT**, à

travers la location par bail emphytéotique de 30 ans avec l'installation d'une centrale solaire de 500 kWc, il est quasiment certain que fin 2022, ce même producteur d'électricité ne pourra proposer, pour ce même projet, qu'une soulte d'un montant de 260/280 000 €HT compte tenu de la baisse de recettes d'EDF sur la durée (5%/an hypothèse certaine) + hausse sur l'équipement panneaux photovoltaïques et onduleurs (+ 10 % supposés sur un an) et hausse des taux d'intérêts de 1 point supposée fin 2021

Même si le pire n'est jamais certain, il est toujours utile d'avoir ces paramètres en tête pour flécher les priorités dans la réalisation des travaux ou de rénovation.

La « **soulte » est la somme d'argent susceptible d'être payée par le producteur d'électricité à un propriétaire (de terrain, de bâtiment, d'une toiture), à l'occasion du partage d'une valeur économique déterminée à partir de la différence du coût réel de financement du projet et de la valeur réelle de rendement dudit projet, à travers la vente d'électricité à EDF sur la durée du bail.*

Retour à l'accueil