

**Recevez jusqu'à 20% de
Revenus nets/an*, avec les
CENTRALES SOLAIRES HAUT
RENDEMENT**

**VOUS GAGNEREZ jusqu'à 20%
DE REVENUS NETS PAR AN*,
C'est ce que rapportent,
aujourd'hui,
les centrales solaires de
« dernière génération »
de production d'électricité.**

« Si ça semble trop beau pour être vrai, alors ça l'est sans doute » (Schiffer-Crawford).

Emprunter cette citation pour affirmer que les tiers-financiers, loueurs de toitures, producteurs d'électricité, avides de la prise en location de toitures appartenant à autrui, est la plus belle illustration de l'excellente rentabilité d'un business prospère, consistant à vendre l'électricité, à E.D.F. en particulier ! La réalité des rendements réels du solaire leur offre une rentabilité financière insolente ; à travers ce constat, il y a, là, matière à interpeller les propriétaires de bâtiments.

Pourquoi ne pas empocher vous-même ces revenus inhabituels ?

sans soucis, sans efforts, sans risques.

Pourquoi vous ne profiteriez pas directement de tels revenus avec l'existence de toiture(s) qui vous appartiennent, en état PV ready (ou à rénover/désamianter...) et percevoir des rentabilités nettes de +/- 16 à +/- 20 % par an* ? Si vous avez l'idée d'interroger votre comptable avec les données de la présente newsletter, nul doute que certains de vos éventuels préjugés seraient soumis à rude épreuve...

Trop beau pour être vrai !

Impossible d'annoncer brutalement de tels taux de performances financières, pourtant bien réels aujourd'hui, via notre canal habituel d'informations commerciales, sans en justifier les calculs. Tout lecteur suspicieux, ou simplement prudent, traduirait en effet qu'une telle information est « trop belle pour être vraie... ». Pourtant, si vous vous donnez quelques minutes pour lire ce qui suit, vous comprendrez qu'avec votre prochaine centrale de production d'électricité en option vente totale de l'électricité à E.D.F./Obligations d'Achat dans le cadre d'un contrat de 20 ans, vous réaliseriez le meilleur investissement de votre vie. Et ce, grâce à l'ingénierie financière que les conseils-experts et courtiers du [Cabinet EXCELNERGY Partner](#) mettent régulièrement en place au profit de leurs clients. Une simple étude adaptée à la situation de votre entreprise, vous permettra d'en comprendre facilement la fiabilité. Et lorsque l'autoconsommation se justifie par le volume de votre consommation d'électricité, les rendements sont encore supérieurs.

Reconnaissons que les raisons en termes de mathématiques financières, avec l'énoncé de rendements actuariels, ne sont pas bien familiers pour une grande majorité d'entre nous.

Aussi nous aborderons les chiffres de manière simple mais néanmoins très démonstrative :

Supposons donc une centrale solaire de 250 kWc* :

- Soit une installation solaire au Nord de la ligne Grenoble/La Rochelle qui dégage un productible : 1 100 à 1 400 kWh/kWc, soit des revenus nets de charges, entretien, maintenance de +/- 29 500 à +/- 33 150 €HT (+/- 16 à +/- 18 % par an),
- Soit une installation solaire au Sud de cette ligne : 1 400 à 1 550 kWh/kWc, soit en revenus nets : 33 150 à 35 100 €HT (+/- 18 à +/- 20 % par an).

Un retour sur investissement insolent, malgré des taux d'intérêts plus élevés :

- **supposons un apport de 10 % (17 500 €, pour un investissement de 175 000 €HT*/** correspondant à une centrale solaire de 250 kW),**
- **et un emprunt de 157 500 € d'une durée de 15 ans au taux annuel de 5 % en intérêts,**
- **pour une production de 1 400 kWh/kWc***
- **Le revenu net annuel de charges sera de 33 150 €HT/an (+/- 18 %)**
- **Les annuités de remboursement d'emprunt (capital + intérêts) seront de 14 995 €/an x 15 ans.**
- **Soit une trésorerie excédentaire nette avant impôts de 33 150 – 14 995 soit : + 18 155 €/an.**
- **Un retour sur investissement de 5 ans et trois mois.**

Au bout de 15 ans, le bilan financier sera déjà très positif avec :

- Des recettes*** nettes avant impôts : 33 150 €HT x 15 ans..... = 497 250 €
- Un Financement par : apport/17 500 € + 14 995 €/an x 15 ans= 242 250 €
- **Soit solde en GAINS nets cumulés au bout de 15 ans..... = 250 000 €**

AUTREMENT DIT, avec un simple apport initial de 17 500 €, il est possible de :

- dégager un excédent global de trésorerie de 250 000 € (avant impact fiscal) au bout de 15 ans,
- d'obtenir un placement **offrant 14 fois la mise de départ** (250 000 / 17 500) au bout de 15 ans ? Ou encore 16 666 €/an pour 17 500 € de mise initiale unique (hors impact fiscal).
- **Puis des gains nets annuels de 33 150 €/an avant impôts x 20 à 25 ans****
- Soit, chaque année, pratiquement **deux fois la mise initiale** (hors impact fiscal)

Vos toitures : une véritable mine d'or !

Qui peut aujourd'hui, en l'état actuel du marché, assurer de telles performances financières ? Sans efforts ? Sans risques ? Sans soucis de gestion ?

On pourra alors comprendre que mobiliser une modeste somme de son livret d'épargne ou d'un contrat d'assurance-vie, 17500 € dans notre exemple (par demande d'avance ou mise en œuvre d'un nantissement partiel), récupérés au bout de quelques mois, vous donnera un levier qui vous permettrait probablement de réaliser l'une des plus belles opérations de placements ou investissements de votre vie... ! Mais aussi de vous donner les moyens financiers pour rénover vos toitures anciennes (désamiantage, isolation thermique...).

*Exemple: vous disposez de +/- 1 250 m2 de toiture(s) en bon état (PV ready), vous installez une centrale solaire d'une puissance de 250 kWc. Si vos locaux se situent au nord de la ligne Grenoble/La Rochelle, vous obtiendrez un bénéfice net de frais, maintenance, entretien, gestion (avant impact fiscal) qui sera de +/- 16 % (29 500 €/an) à +/- 18 % (33 150 €/an) du montant de votre investissement. Au sud de cette ligne, vous obtiendrez entre +/- 18 % et +/- 20 % (35 100 €/an). Dans tous les cas, l'investissement sera égal +/- 175 000 €HT clé en mains, compte tenu de **la subvention d'Etat de 60 % pour le**

branchement au réseau ENEDIS, pour un transformateur situé à +/- 100 m depuis la centrale solaire. Projet possible à partir de 500 m² de panneaux photovoltaïques sur toitures. Toute autre adaptation possible sur abris/parkings-ombrières, au sol sous réserve de faisabilité.

****Simulations réalisées sur la base des tarifs de vente d'électricité et coûts d'installation clé en mains connus au 1er trimestre 2024.**

Garanties des panneaux photovoltaïques de 25 ans et du productible d'électricité à 87 % au bout de 30 ans. Durée de vie des centrales solaires estimée à 35/40 ans avec un niveau de productivité proche de la 30^è année. Garantie des onduleurs de 10 à 20 ans. Le productible réel d'une centrale solaire dépend de l'ensoleillement, de l'exposition et de la pente des toitures et des reliefs avoisinants.

*****Tarifs de vente d'électricité à EDF/OA considérés sur la base du 1er trimestre 2024, sans aucune indexation, considérée compenser la légère baisse de production annuelle pendant toute la période de production.**