

VOTRE ARGENT : QUAND LE SOLEIL FAIT (presque) DES MIRACLES ... vous enrichit sans effort et arrondit vigoureusement vos futurs revenus-retraite !

Quand avec des taux d'intérêt aussi bas, une productivité des panneaux solaires aussi forte, ne pas réaliser votre centrale solaire sur les bases actuelles du marché, serait perçue comme une « anomalie de gestion » ... !

EXPLICATIONS.

. Les conditions actuelles du marché offrent des taux de crédit les plus bas que l'on puisse imaginer : votre banquier offre des taux qui peuvent varier de 1,5 à 3 % selon votre profil patrimonial.

. Vous pouvez avoir des besoins d'agrandissement de votre outil d'exploitation en bâtiment(s)... Mais ces besoins ne sont pas forcément immédiats : vous pouvez peut-être imaginer une variable d'ajustement par la mise en sous-location temporaire de vos locaux... en les partageant momentanément avec une simple séparation par cloison, peu coûteuse, et bénéficiez du contexte actuel ?

. Le marché des panneaux solaires européens est en pleine mutation :

– **les performances en rendement d'électricité n'ont jamais été aussi élevées** ; les fabricants européens peuvent pratiquer des tarifs très compétitifs en « achats groupés » proposés par les courtiers comme Excelnergy-Partner ;– **les garanties sont très larges : de 12 à 30 ans pour les fournitures de panneaux** avec

des surcoûts plus ou moins justifiés !

– et des **garanties égales à 85/87 % pour le productible d'électricité de l'année n1, au bout de 25 ans.**

On observe par ailleurs les experts qui anticipent des productions d'électricité tout à fait honorables après 35 ou 40 ans

d'exploitation. Quand on sait qu'il-y-a encore dans le monde des panneaux solaires toujours en activité après une cinquantaine d'années de bons et loyaux services, rien n'interdit de penser que les prochaines générations pourront pour profiter de votre décision prise aujourd'hui...

COMMENT INVESTIR ?

Il y a globalement **3 modules standards de construction** qui permettent d'optimiser la rentabilité d'un investissement :

– **720 m2** de couverture au format asymétrique avec un grand versant exposé plein sud avec l'installation d'une centrale solaire de **100 kWc** ;

– **960 m2** en format asymétrique avec versant exposé plein sud, qui permet **100 kWc + 36 kWc** ;

– **1 140 m2**, avec toiture bipente exposée est-ouest avec l'installation de 2 centrales de **100 kWc**. Chaque format de couverture permet ainsi d'optimiser la rentabilité à un excellent niveau pendant 35 à 40 ans et plus...

- Exemple pour une construction qui serait réalisée en Vendée (qui se situe dans la moyenne pour l'ensoleillement) sur la base d'un bâtiment de 960 m2
 - fermé sur les 4 côtés en bac acier, avec 2 ouvertures de 5 m x 3 m + 2 portes roulantes + 1 porte de service – 1 centrale solaire de 100 kWc et une micro-centrale de 36 kWc (cf étude de base sur simple demande).

Nous avons :

- **Investissement total : 240 000 € HT*** (260 000 €HT avec panneaux sandwichs 40 mm) ;
- **Recettes moyennes annuelles d'EDF : 18 950 € HT** moins provisions de 20 % pour entretien, maintenance, assurance, gestion compteur, soit **revenu net prévisionnel arrondi à 15 160 € HT/an** ;
- Imaginons la location de la moitié du bâtiment (480 m²) à raison **d'un loyer de 600 € HT par mois, soit 7 200 €/an** ; nous aurions au total des **revenus nets de 15 160 + 7 200 soit 22 360 € HT/an**, l'autre moitié étant **disponible pour vos besoins d'exploitation courants** ;
- Un **emprunt de 220 000 € sur 15 ans**, au taux annuel de 1,5 % donnerait des **annuités de 16 490 € pour des recettes de 22 360 € HT**, soit 135 % de couverture du remboursement d'emprunt ;
- **Considéré sur 25 ans en € constants/2019**, nous aurions encaissé sur 25 ans : $22\,360 \times 25 = 559\,000$ € HT, soit 2 fois la valeur investie au départ (240 000 € + autres frais) en plus de la valeur de cet investissement et de sa jouissance de la moitié de sa superficie ; mais considéré sur l'apport d'argent comptant engagé au départ, aux alentours de 50 000 € par hypothèse, cela donne au bout de 25 ans : environ 10 fois la mise de départ + la valeur du bien lui-même.
- Ce n'est pas tout : un **complément de revenus de quelques 1 800 € nets/mois** après remboursement de l'emprunt se poursuivraient dès la 16^e année, sachant que la baisse de productivité d'électricité serait probablement compensée par les hausses tarifaires.

Au-delà des controverses à propos de la révision des régimes de retraite, vous avez un excellent moyen pour conjurer les aléas à venir, conforter vos revenus en toute sécurité... car le soleil brillera toujours sur vos toits... !

En ce qui concerne les offres de location de toitures dotées

de panneaux photovoltaïques, on comprendra que, dans un tel contexte, des opérateurs proposent toujours des solutions de location de vos toitures... si elles sont exposées « plein sud », et de manière assez sélective : construction prise en charge sauf un certain nombre de prestations, telles que les bardages, les fermetures, les dés de scellement et autres retenues.

*Pour ceux qui hésitent entre l'option financement intégral de votre bâtiment photovoltaïque ou location de la toiture, il leur sera recommandé une saine information contenue dans notre newsletter de septembre 2017 « **Pour financer votre installation photovoltaïque : location ou emprunt ? Le bon choix est environ 4 fois plus rentable** ».*
<https://excelenergy-partner.fr/pour-financer-votre-installation-photovoltaïque-location-ou-emprunt-le-bon-choix-est-environ-4-fois-plus-rentable/>

(*) Hors maçonnerie, terrassement, honoraires éventuels géomètre, architecte, aménagements intérieurs, branchement au transformateur ou compteur/réseau Enedis – Ne pas hésiter à réclamer l'étude financière prévisionnelle.

POUR EN SAVOIR PLUS : contact@excelenergy.com Tél. 06 81 22 15 46 – www.excelenergy-partner.com