



TOUT SAVOIR SUR L'ÉLECTRICITÉ SOLAIRE

par Conseils & Courtage EXCELNERGY-PARTNER
L'énergie solaire : gratuite, non polluante et durable

Le 13 mars 2023.

L'Autoconsommation et la centrale solaire : cette pépite à exploiter...

Certains profitent de sa rentabilité exceptionnelle. Pour les chefs d'entreprise, elle permet d'écraser des charges en électricité, devenues exorbitantes

Il y a longtemps que l'on en parlait. Les annonces des gouvernements successifs laissaient une place bien timide au solaire dans la production d'électricité. Belle revanche : le marché du photovoltaïque n'aura jamais connu une telle agitation, après les discussions et votes en janvier à l'Assemblée Nationale, suivie par le Sénat qui adoptait définitivement le projet de loi le 7 février 2023.

L'**autoconsommation d'électricité solaire** consiste à utiliser l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques installés sur les toitures de bâtiments, parkings-ombrières, abris divers, au sol... Avec désormais une obligation pour les bâtiments neufs de couvrir les toitures de panneaux. Lorsque l'exploitant consomme moins que l'électricité produite, le surplus d'électricité peut être injecté sur le réseau électrique public à des conditions tarifaires qui n'ont jamais été aussi attractives.

Ainsi, la C.R.E. (Commission de Régulation de l'Energie) a annoncé fin Février les nouveaux tarifs applicables pour les installations photovoltaïques d'une puissance inférieure à 500 kWc. Pour les projets de 100 à 500 kWc le tarif au kWh passe de 11,07 c€/kWh en vigueur au 31/10/22 à 12,28 c€/kWh du 1/11/22 au 31/01/23 et à 12,87 c€/kWh au 1/02/23 au 30/04/23, soit **une hausse de 16,3 % par rapport à octobre 2022**. Ces tarifs s'appliquent aussi bien pour les injections totales de production d'électricité au réseau, que pour le surplus non consommé en cas d'autoconsommation.

La centrale solaire : un excellent support d'investissement ?

Avec les panneaux photovoltaïques sur une toiture, la rentabilité nette assurée par contrat de 20 ans signé avec EDF, les centrales solaires installées* dans les régions moyennement ensoleillées dégagent facilement, sans aucun risque, une **rentabilité moyenne de +/- 15 %/an nets avant impôt****.

L'**investissement pour une telle installation**, avec panneaux photovoltaïques garantis sur 20 ans, les onduleurs sur 10 ans et un productible garanti sur 25 ans à 85 % de l'année n1, **sera de 125 000 €HT « clé en mains »** (valeur février 2023) compris branchement au réseau Enedis après prime d'Etat de 60 %.

La centrale solaire en autoconsommation : après les hausses folles de l'électricité, c'est un outil idéal d'exploitation qui permet d'écraser les charges.

Reprenons les chiffres de l'exemple précédent pour une production annuelle d'électricité de 165 000 kWh, consommée pour les besoins de l'exploitation à 60 %, nous aurons schématiquement :

- **économie sur factures d'électricité** 165 000 kWh x 60 %, soit 99 000 kWh pour un tarif d'achat moyen HC/HP/été/hiver d'électricité évité à 0,35 € kWh***, **l'économie annuelle sera de 34 650 €HT.**
- **la vente à EDF de l'excédent d'électricité** non consommé, soit 165 000 kWh - 99 000 kWh/consommés par l'exploitation permettra de vendre 66 000 kWh à EDF au tarif de 0,1287 €, d'où **8 494 €HT de recettes.**
- **Un bilan annuel largement profitable** : l'économie en achat d'électricité : 34 650 € + la vente à EDF : 8 494 €, apporte un gain annuel de 43 144 €HT duquel nous déduisons +/- 2 125 €HT de frais de gestion, entretien, maintenance, assurance de l'installation, **soit un gain annuel net de charges arrondi à 41 000 €HT pour un investissement de 125 000 €HT. Rentabilité avant impôt 32,8 %.**
- **Retour sur investissement : 3 ans et 3 mois.**

De nombreuses solutions financières : pour les propriétaires comme pour les locataires des locaux occupés.

La solution traditionnelle pour financer l'achat d'une centrale solaire est le crédit bancaire. Mais vous n'avez pas forcément envie ou la capacité de vous endetter.

Plusieurs autres solutions sont possibles :

- **la mise en location de votre toiture** : vous recevrez alors un loyer annuel pendant la durée du bail emphytéotique, de 30 ans en général. Vous pouvez aussi encaisser une soulte (paiement anticipé du loyer) le jour de la signature du bail notarié, ce qui vous donne ainsi une trésorerie disponible ;
- **la mise en œuvre d'un contrat de leasing** sur une durée de 7 à 15 ans, avec une valeur de rachat à l'euro symbolique ;
- **la location pure et simple de la centrale solaire** à un professionnel producteur d'électricité, ou encore à une entité juridique privée. Ainsi si vous quittez les

locaux actuellement loués pour vous installer ailleurs, il vous sera possible de transférer votre centrale solaire. Vous aurez aussi la faculté d'acheter votre centrale solaire si bon vous semble.

Chacune de ces solutions financières résulte de la situation des locaux et terrains occupés. Adaptation selon que vous êtes propriétaire ou locataire.

*Exemple : une installation de 150 kWc sur une toiture de 800 m², bipente exposée à 50/50 %/Nord/sud, productible moyen de 1 100 kWh/kWc, soit production annuelle de 165 000 kWh : les recettes moyennes annuelles au tarif de 0,1287 €/kWh sont de 21 235 €/HT ; après déduction de 10 % arrondi à 2 125 € de frais gestion, maintenance, assurance, on aboutit à un revenu net moyen annuel de 19 110 €HT.

**La rentabilité moyenne nette annuelle de $19\ 110 / 125\ 000 \times 100$ sera de +/- 15 % avant impôt.

***c'est une moyenne modérée constatée dans les nombreuses analyses effectuées par le Cabinet EXCELNERGY-PARTNER. La majeure partie des entreprises ayant subi une révision tarifaire en ce début d'année 2023 enregistre des multiples de hausses de x 2,5 à 4.

Le Cabinet EXCELNERGY-PARTNER

Les dirigeants du cabinet ont une expérience cumulée de plus d'un demi-siècle dans les secteurs des énergies renouvelables, de la construction métallique et du courtage.

Obligations du courtier : écoute et conseils

Qu'ils exercent en nom propre ou en société, les courtiers en solutions solaires doivent « **se comporter d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle** » en tenant compte des droits et des intérêts des clients, y compris des clients potentiels ». Concrètement, quelles sont les obligations principales des courtiers envers leurs clients et les entreprises sollicitées ?

- **Devoir d'écoute** : comprendre la situation et les attentes du client sans jugement, et les reformuler. Le courtier doit avoir une vision globale et précise de chaque situation pour proposer des solutions adaptées aux objectifs du client.
- **Devoir de conseil** : présenter les meilleures solutions en prenant en compte les besoins et contraintes financières. Il explique en toute transparence pourquoi il propose telle ou telle solution.
- **Devoir de loyauté** : c'est le client qui mandate le courtier. Les intérêts du client passent donc avant les intérêts des entreprises sollicitées, mais aussi avant les intérêts du courtier lui-même.
- **Le courtier permet au client de gagner du temps, d'obtenir les réponses aux objectifs qu'il s'est fixé et de cibler les professionnels les plus compétents aux meilleures conditions financières.**
- **Rémunération** : le courtier ne perçoit aucun honoraire ou commission de son client. La seule rémunération en contrepartie des services rendus pour la bonne fin de chaque projet vient d'une commission de courtage versée par l'entreprise choisie par le client.

**POUR TOUT PROJET PHOTOVOLTAÏQUE DE + 500 M2 :
mbouvier@excelnergy.com ou 06 81 22 15 46**

**CABINET DE CONSEILS ET COURTAGE
EN CONSTRUCTIONS ET SOLUTIONS SOLAIRES
TOTALEMENT INDÉPENDANT DE TOUT FABRICANT
OU OPÉRATEUR-INSTALLATEUR.**
AU SERVICES DES
ENTREPRISES, AGRICULTEURS, COLLECTIVITÉS ET PARTICULIERS

Les Courtiers et Experts
d'EXCELNERGY-PARTNER
s'engagent pour la réussite
du plan de relance portant
sur l'énergie solaire



Siège social :
38, avenue de l'Europe 13100 AIX EN PROVENCE
06 81 22 15 46 | 06 07 90 96 49
contact@excelnergy.com
www.excelnergy-partner.com
RCS 814 725 032 AIX EN PROVENCE



Avec l'aimable soutien



S'inscrire à notre newsletter

[Se désinscrire](#)