



Louer son toit pour du photovoltaïque

Alors que la construction de bâtiment agricole neuf autofinancée par une toiture photovoltaïque connaissait un essor important ces dernières années, la tendance actuelle s'oriente davantage vers **la rénovation et la location de son toit pour l'installation de panneaux solaires**.

Aujourd'hui, même si toutes les installations – effectuées auprès de particuliers ou d'agriculteurs – doivent respecter un certain nombre de **critères**, les **avantages** de cette solution sont nombreux et encouragent son développement. Cependant, comme toute action en vogue, il convient de **s'entourer, à chaque étape, des partenaires les plus pertinents**, pour éviter certains pièges.

Le principe de location de toiture photovoltaïque

Le principe de la location d'un toit pour une installation solaire est très simple : **en échange d'un loyer**, versé par un investisseur, ce dernier dispose de votre toit pour **y construire et exploiter une centrale photovoltaïque**.

Liés par un **contrat de location** (prenant fréquemment la forme d'un *bail emphytéotique*), établi pour une durée minimum de 20 ans, les deux protagonistes perçoivent des revenus – pour l'un, des dividendes, pour l'autre, un loyer – pendant toute la durée du bail.

L'investisseur s'occupe de l'installation, de l'exploitation, de la maintenance et donc de l'entretien du toit lui-même, pendant toute la durée du contrat. A l'issue du bail, il cède la centrale ou la démonte, selon les souhaits du particulier ou de l'exploitant agricole.

Les critères à respecter

Pour attirer les investisseurs, **votre toiture doit répondre à un certain nombre de critères** :

1. Qu'elle soit agricole ou pas, neuve ou déjà existante, elle doit offrir **un minimum de surface exploitable**. Sans être réellement déterminée, les demandes réalisées sur des toitures, de surface comprise **entre 400 m² et 1000 m²**, (équivalant à une puissance entre 45 et 115 kWc, en rappelant que les tarifs d'achat photovoltaïque s'appliquent désormais pour une puissance ne dépassant pas 100 kWc) sont les plus fréquentes.
2. **La charpente du toit doit pouvoir résister à la charge de 20kg / m²**, pour les modules cristallins, ou **5 kg / m²**, pour la technologie utilisant les membranes amorphes, préconisées pour les toits en pente.



3. Le toit doit être **orienté Sud** (voire sud-est ou sud-ouest, parfois) pour bénéficier d'un taux d'ensoleillement maximum.
4. La région de l'installation doit avoir un **taux de pluviométrie faible**. Ce seul critère explique la prolifération d'installations dans le sud de la France – en-dessous de l'axe Bordeaux-Lyon.
5. La toiture doit être relativement **proche d'un point de raccordement ERDF** ou d'une ligne à haute tension.

La liste des critères cités ci-dessus n'est pas exhaustive. Elle reprend les différents éléments communément demandés par les investisseurs, auxquels il faut ajouter parfois, des considérations propres aux sociétés (bâtiment entièrement clos, pas de zones d'ombre, la vérification de la propriété de la toiture, etc.)

Les avantages

Si la location de toiture photovoltaïque convainc aujourd'hui de plus en plus de personnes, c'est qu'elle présente de nombreux avantages :

- **Économies** sur la construction, la rénovation, la mise aux normes ou le désamiantage du toit,
- **Garantie d'entretien et d'étanchéité** de la toiture pendant les vingt années du contrat,
- L'**acquisition de la centrale photovoltaïque** à l'issue du bail, et la possibilité de consommer ou de revendre l'électricité produite pour son compte,
- **Absence de démarches administratives** (généralement assurées par la société partenaire),
- **Pas d'investissement de départ**, car l'investisseur finance les panneaux et leur installation.
- Un **revenu pendant toute la durée du contrat**. Il dépend de plusieurs critères mais peut s'évaluer aujourd'hui entre 3 et 7 € /m² et par an, dans les régions du Sud (naturellement, ces loyers sont moins importants dans les autres secteurs).



Les étapes pour l'installation

Tout commence par une **étude de faisabilité** et de **rendement photovoltaïque** réalisée par l'investisseur, et lui permettant de faire une **offre de loyer** tenant compte du potentiel de production annuel. Après une période de négociation, les deux protagonistes signent une **promesse de bail**. Ce bail détermine les devoirs et responsabilités de chacun.

Ensuite l'investisseur poursuit son investigation en lançant des **études détaillées** sur les aspects techniques, environnementaux, économiques et énergétiques, tout en réalisant parallèlement le **montage juridique et administratif**.

Enfin, à l'issue de la **construction du dispositif**, une **recette technique** sera établie avant le démarrage effectif de la centrale photovoltaïque, pour garantir son respect des normes et des éléments définis et négociés au départ.

Avertissements et recommandations : Savoir s'entourer

Louer son toit à des producteurs photovoltaïques implique l'intervention de plusieurs acteurs techniques. Il est primordial de savoir s'entourer de conseillers pertinents. S'agissant d'une collaboration s'étalant sur deux décennies, il est préférable de **faire appel à un juriste ou à un notaire** lors de la signature du bail.

Certains contrats peuvent parfois mentionner des contraintes dont il faut savoir mesurer l'impact dès le début (par exemple, des clauses restrictives pour des travaux autour du bâtiment,...).

Au niveau de la construction elle-même, il ne suffit pas d'étudier les offres selon le seul critère du loyer, car certaines entreprises proposent des revenus plus élevés en réalisant des économies sur les travaux à réaliser, notamment sur la structure du bâtiment devant supporter l'installation.

En effet, une étude complète de la structure nécessite des milliers d'euros, voire même souvent des dizaines de milliers d'euros, pour les travaux requis au renforcement du toit et à la consolidation des fondations. **Avoir recours à des spécialistes du bâtiment** pour ce genre de projet est un atout et un gage de sécurité.

Face à la multiplication de sociétés proposant la location de toiture, il est pertinent de vérifier le professionnalisme et la réputation de chacune.