



Rencontrer les propriétaires de toits

Mise à jour : Juin 2023



Qui peut mettre à disposition son toit?

- **Tout propriétaire habitant sur le territoire** (public ou privé, particulier, entreprise, artisan, commune, etc.) peut mettre à disposition son toit dans un projet de Centrale Villageoise Photovoltaïque
- Les propriétaires peuvent
 - **Proposer** leur toit d'eux-mêmes (lors d'une réunion publique, etc.)
 - **Etre sollicités** par le groupe de travail qui recherche des toits selon certains critères techniques

Pourquoi mettre à disposition son toit?

- C'est une façon de participer collectivement au développement des énergies renouvelables sur son territoire
 - sans nécessairement investir dans une installation individuelle
 - en valorisant au mieux la surface disponible (les installations individuelles étant en général plus petites)
 - en ayant un gage sur la qualité de la réalisation
- C'est la possibilité de mutualiser certains travaux en toiture
 - En profitant de l'échafaudage, du détuilage, etc. qui seront faits
- C'est la possibilité de réduire le coût de travaux qui étaient prévus en déduisant leur montant de celui des loyers dus
 - Valable pour les travaux en toiture ou les travaux d'économie d'énergie
- C'est l'entretien gratuit de cette partie du toit sur 20 ans
- C'est la perspective de récupérer dans 20 ou 25 ans une installation qui produira encore à 90%
- Pour les collectivités, c'est un signe d'exemplarité envers leurs concitoyens

Que mettre à disposition?

- Les toits doivent remplir un certain nombre de critères
 - Surface suffisante (< 200 m² disponible)
 - Favorables à une production solaire : exposition au soleil, peu d'encombrement (antennes, cheminées, velux, etc.), distance au réseau électrique, etc.
 - Charpentes en bon état (sauf si travaux prévus)
 - Absence d'amiante (sauf si désamiantage prévu)

→ voir [guide de sélection des toitures](#)
- La mise à disposition comprend aussi un espace mural pour l'onduleur et une servitude pour le passage des câbles en tranchées



Quels équipements sont installés?

Un onduleur, 2 coffrets AC/DC, un boîtier de monitoring



En extérieur dans un coffret ou en intérieur selon configuration locale et souhaits du propriétaire

Un ensemble de modules photovoltaïques en toiture



Liaison courant continu (en intérieur ou en façade)

Limite de parcelle

3 coffrets ENEDIS en limite de propriété



Liaison courant alternatif

Tranchée

Comment mettre à disposition son toit?

- Pour les bâtiments privés
 - Via un **bail civil** notarié d'une durée de 20 ans
 - A défaut, via un bail civil non notarié de 10 ans, renouvelable de 10 ans
- Pour les bâtiments publics
 - Via une **Convention d'Occupation Temporaire** du domaine public de 20 ans
 - Au préalable, la collectivité doit mettre en place une procédure d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) ou bien faire la publicité d'une manifestation d'intérêt spontanée reçue. Voir ANIM_JUR_10_FICHE_LOC_TOITS
- Avec des engagements
 - De la société locale pour ne pas perturber la vie privée du propriétaire, pour entretenir régulièrement l'installation et pour contracter toutes les assurances nécessaires
 - Du propriétaire pour ne pas perturber la production photovoltaïque pendant 20 ans (notamment en créant des ombrages sur les panneaux)

Pour combien de temps?

- Au bout de 20 ans, suivant les options adoptées par la société, le propriétaire aura le choix:
 - De signer un nouveau bail avec la société locale, pour une nouvelle durée, avec une éventuelle renégociation du loyer
 - De récupérer l'installation à un prix fixé à l'amiable (potentiellement gratuitement si l'installation est amortie) ou défini par dire d'expert (a priori faible mais dépendant des conditions de valorisation de l'électricité à ce moment)
 - De demander le démantèlement de la centrale si elle est implantée en surimposition

Que rapporte la location du toit?

Soit un loyer :

- Loyer de 1 à 2 €/m²_{surface panneaux}/an

Soit une contribution à des travaux

- La société peut convertir l'équivalent du loyer sur plusieurs années en contribution directe à des travaux en toiture ou des travaux d'économie d'énergie
 - Réduction du montant de ces travaux jusqu'à hauteur du montant des loyers dus sur 20 ans
 - Exemple : 200 m² loués → réduction de l'ordre de 200 x 1,5 € x 20 = 6000 €
 - Possible pour un nombre restreint de propriétaires (impact sur la trésorerie de la société)

Que rapporte la location du toit?

Soit des modules en autoconsommation :

- La société peut offrir quelques modules (< talon de consommation du propriétaire pour ne pas perdre de la production) à la place du loyer

Installation n°1					
En vente totale pour la société CV					
			9 kWc		

*Installation n°2
(Plus ou moins 500 Wc pour un particulier par exemple)
Modules rajoutés en autoconsommation pour le propriétaire*

Deux installations distinctes, avec deux onduleurs

- Installation n°1 : en vente totale pour la société CV
- Installation n°2 : en autoconsommation au nom du propriétaire avec l'électricité autoconsommée qui est déduite du loyer

Quand mettre à disposition son toit?

- En pratique, il est proposé au propriétaire
 - avant les études détaillées : de signer une promesse de bail avec la société locale Centrales Villageoises qui l'engage sous réserve que la société valide la faisabilité technico-économique du projet.
 - Au moment du montage bancaire et de la validation de l'opération par l'assemblée générale des actionnaires : de signer le bail définitif



Assurances

- La société Centrales Villageoises est assurée
 - En Responsabilité Civile (dommage aux tiers)
 - En dommages aux biens (panneaux PV)
 - En pertes d'exploitation (pertes de recettes)
 - En Risques locatifs (dommages aux biens du propriétaires)
- Le propriétaire doit déclarer l'installation à son assureur. Pour les petites installations (<9 kWc) il n'y a en général pas de surprime. Pour les installations plus grandes, si la cotisation du propriétaire augmente, la société Centrales Villageoises s'engage à prendre à sa charge la hausse.

Autres contraintes à vérifier

- Aucun crédit hypothécaire sur le bâtiment sinon le bail civil ne pourra pas être mis en place
 - Le cas échéant il faudrait se rapprocher de la banque concernée et d'un notaire pour l'adaptation du bail
- Pour les collectivités
 - Domanialité du bâtiment (publique ou privée): influe sur le type de contrat de location