

Tiers-investissement : une solution pour une installation photovoltaïque ?

Version du 22 novembre 2011

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1. CONTEXTE | 2 |
| 2. PRINCIPE DU TIERS-INVESTISSEMENT | 2 |
| 3. ANALYSE DES OFFRES DU MARCHÉ | 3 |
| 3.1. MÉTHODOLOGIE | 3 |
| 3.2. POINTS D'ATTENTION | 3 |
| 4. COMPARAISONS D'OFFRES | 6 |
| 4.1. MÉTHODOLOGIE | 6 |
| 4.1.1. Scénarii analysés | 6 |
| 4.1.2. Indicateurs de comparaison | 6 |
| 4.1.3. Hypothèses de calcul financier | 6 |
| 4.2. ANALYSE QUANTITATIVE | 7 |
| 4.2.1. Scénario pessimiste | 7 |
| 4.2.2. Scénario optimiste | 7 |
| 4.3. ANALYSE QUALITATIVE | 9 |
| 5. CONCLUSIONS | 10 |



1. Contexte

Suite à l'apparition sur le marché d'acteurs proposant aux particuliers et entreprises de réduire leur facture d'électricité grâce à une installation photovoltaïque et ce, sans déboursier le moindre euro, plusieurs questions se posent :

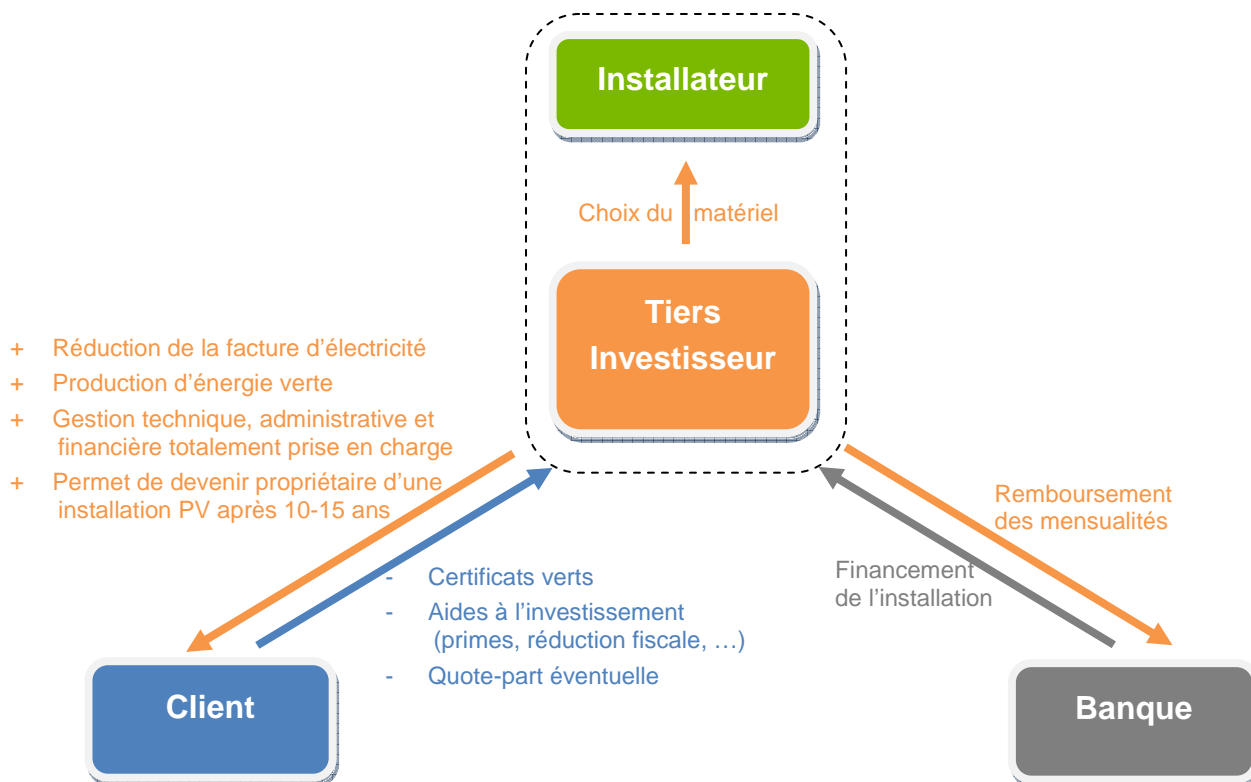
- Comment fonctionnent ces sociétés si je ne dois rien leur payer ?
- Quel avantage tirer de cette formule de tiers-investisseur ?
- Y a-t-il un risque ? Si oui, comment le mesurer ?
- En quoi cela pourrait-il être intéressant ? Dans quel cas ?
- Quelles sont les garanties de fonctionnement ? Qui en est responsable ?
- Est-il plus intéressant d'opter pour un tiers-investisseur ou de souscrire un emprunt ?
- ...

Face à ces questions, l'APERe souhaite guider le particulier souhaitant installer des panneaux photovoltaïques, mais qui ne disposerait pas des fonds nécessaires ou qui préférerait confier à une tierce personne la gestion technique, administrative et financière.

2. Principe du tiers-investissement

Un **tiers-investisseur** offre ses services à un client désireux de devenir producteur d'énergie verte. Il garantit, via une **banque**, le financement (total ou partiel) d'une installation photovoltaïque. Le **client** bénéficie alors d'une réduction directe de sa facture électrique grâce à la production électrique du système photovoltaïque et le tiers-investisseur récupère le montant investi et rémunère son service, selon le type de contrat, en récupérant une partie ou l'entièreté des certificats verts ainsi que les aides à l'investissement (réduction fiscale, prime éventuelle, ...)

Le schéma classique de ce type de financement fait donc intervenir 4 acteurs : le client, l'installateur, le tiers-investisseur et la banque. Dans certains cas, c'est l'installateur qui joue le rôle de tiers-investisseur.



3. Analyse des offres du marché

3.1. Méthodologie

Il existe de nombreuses formules de tiers-investissement pour particuliers. Selon le type de contrat, la formule sera plus ou moins judicieuse

Ce document a pour but de mettre en évidence, les avantages et inconvénients ainsi que le risque encouru par le client, ses gains financiers et les intérêts d'une formule de tiers-investissement.

L'analyse qui suit se limite aux particuliers et ne concerne donc pas les formules propres aux grandes installations (tiers-investissement ou leasing direct via un organisme financier).

A titre indicatif, le tableau ci-dessous reprend une liste non-exhaustive des tiers-investisseurs belges pour une installation photovoltaïque.

| | |
|------------------------|-------------------|
| Alma Terra | Home Vision |
| Blue Lines | Publisolar |
| Concept'Eco Energy | Solinvest (Liège) |
| Ecosolis, Energie 2030 | Solic |
| Energy4seasons | Sun free concept |
| Green Invest | ... |

3.2. Points d'attention

Il convient d'être particulièrement attentif aux points du contrat repris ci-dessous.

Pour chaque point, des conseils sont proposés au client souhaitant un tiers-investissement.

Région du projet

En Flandres, le service de tiers-investissement a pratiquement disparu, suite à la baisse des certificats verts octroyés pour l'électricité produite.

En Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie (à partir du 1^{er} décembre), l'attribution des certificats verts est valable pendant 10 ans, avec un atout majeur en Wallonie : 40 certificats verts (CV) peuvent être reçus dès la première année de fonctionnement de l'installation. Avec une valeur moyenne actuelle de 85 € par CV, cela représente 3 400 €, soit une avance considérable sur le remboursement de l'installation.

→ Le tiers-investissement peut être une solution pour les projets en Région Bruxelloise.

→ En Wallonie, l'octroi anticipé de 40 certificats verts, combiné éventuellement avec d'autres mesures (négociation des mensualités avec le fournisseur d'électricité, ...) ne justifie pas, d'un point de vue financier, le tiers-investissement.

Gestion technique et administrative

De manière générale, le tiers-investisseur prend en charge la gestion administrative du dossier : étude de pertinence, choix de l'installateur, demandes des aides à l'investissement (réduction fiscale, primes régionale, provinciale et communale), remplacement du compteur électrique, demande et vente des certificats verts, suivi de l'installation, ...

→ Principal avantage d'un tiers-investissement : aucune préoccupation technique et administrative... à l'exception d'une lecture attentive du contrat liant le client au tiers-investisseur !

Remarquons que certains installateurs proposent également ce service de gestion.



Choix du matériel : performances et prix d'achat

Le tiers-investisseur choisit l'installateur et par conséquent, le matériel qui sera installé.

Comme le tiers-investisseur se rémunère (en partie) sur base de la productivité de l'installation, le client a davantage de garantie sur la performance du matériel choisi.

Cependant, le marché des installations photovoltaïques présente de grandes variations de prix (que le client ait recours à un tiers-investisseur ou non). Plusieurs tiers-investisseurs proposent des installations plus chères que la moyenne du marché.

→ Demander plusieurs devis et comparer les offres proposées
(Sachant qu'en 2011, le prix moyen d'une installation photovoltaïque est de 3 à 4 €/Wc TTC).
Si nécessaire, consulter l'APERe pour une analyse des devis.

Etat de la toiture

Lorsque l'installation photovoltaïque est déjà en place, si des interventions sur la toiture (bien du client) sont nécessaires, les coûts de déplacement éventuel des panneaux (retrait et remise en place des panneaux) sont à la charge du client.

→ S'assurer de la durée de vie estimée de sa toiture avant d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
S'assurer des conditions prévues par le tiers-investisseur pour compenser une perte de production électrique en cas de travaux nécessitant le retrait et la remise des panneaux.

Déboursement initial

Certains tiers-investisseurs demandent une intervention forfaitaire (pouvant aller jusqu'à 25% des coûts d'investissement) du client, d'autres pas.

→ Choisir une société de tiers-investissement ne demandant aucun déboursement initial.

Certificats verts

Selon le mode de financement de l'installation (avec une partie du déboursement initial du client ou non), le tiers-investisseur peut réclamer l'entièreté ou une partie des certificats verts.

Etant donné que la durée d'octroi des certificats verts diminue en Wallonie (10 ans au lieu de 15 ans à partir du 1^{er} décembre 2011), les offres de tiers-investissement risquent d'être également modifiées et celles ne réclamant qu'une partie des certificats verts risquent de disparaître.

→ Comparer les devis proposés pour analyser les aspects financiers. L'APERe peut proposer une analyse financière (cf. exemples ci-dessous).

Emprunt

Certaines sociétés de tiers-investissement demandent au client de souscrire à un emprunt auprès d'une banque et remboursent les mensualités, notamment sur base de la perception des certificats verts.

Si la société de tiers-investissement venait à disparaître, le client serait contraint de poursuivre le remboursement de l'emprunt jusqu'à son terme. Dans ce cas, il faut veiller à ce que la perception des certificats verts revienne naturellement au client ce qui lui permettrait de rembourser (en partie ou totalement) les mensualités à la banque.

Il s'agit donc d'un risque à mesurer et à limiter en contractant un emprunt sur une durée inférieure à la durée de perception des certificats verts (10 ans à Bruxelles et en Wallonie à partir de décembre 2011).

→ Choisir une société de tiers-investissement ne demandant aucun emprunt au nom du client.



Modification du statut du client (vente du bien, décès, ...)

En cas de modification du statut du client durant la période contractuelle (vente/cessation du bien immobilier ou décès du client, ...), le contrat peut être repris par une autre personne (le nouveau propriétaire, par exemple). Dans ce cas, le nouveau client devient propriétaire de l'installation et les conditions prévues par le contrat avec le tiers-investisseur peut être poursuivi. Sinon, la situation peut se complexifier si une personne devient propriétaire du bien immobilier et une autre reste propriétaire de l'installation photovoltaïque.

→ Vérifier que le contrat de tiers-investissement puisse être cédé à une autre personne sans frais ainsi que les clauses en cas d'emprunt contracté au nom du client.

Réduction fiscale

Généralement, étant donné que le tiers-investisseur paie l'investissement de départ, la réduction fiscale lui revient.

Il s'agit néanmoins de vérifier que le montant de la réduction fiscale dont tient compte le tiers-investisseur dans son plan financier correspond effectivement à ce que peut prétendre le client et ce, pour éviter que le client ne doive payer au tiers-investisseur une somme qui ne serait pas perçue.

Par exemple, un client qui deviendrait pensionné dans les 4 premières années de son contrat ne pourrait plus bénéficier de l'étalement de la réduction d'impôt.

→ Vérifier les conditions d'octroi de la réduction fiscale et s'assurer de leur validité pour toutes les années d'étalement

(<http://minfin.fgov.be/portail2/fr/themes/dwelling/energysaving/index.htm>)

Maintenance et garantie de production

Généralement, les offres de tiers-investisseurs incluent l'entretien et la garantie de production, leur permettant de se couvrir quant à la rentabilité maximale de l'installation et, par conséquent, au gain maximal engendré par les certificats verts.

Ces services sont généralement liés à la durée du contrat. Si à la fin du contrat, le client devient propriétaire de l'installation, la maintenance et le suivi de son installation lui reviennent donc aussi.

→ Préférer un contrat incluant la maintenance et la garantie de production.

S'assurer qu'un nombre de certificats verts minimum (basé sur une estimation théorique) ne peut être réclamé au client, en cas de moins bonne production électrique.

Propriétaire de l'installation

A la fin du contrat, le client devient généralement propriétaire de l'installation photovoltaïque et peut donc bénéficier de la réduction de sa facture d'électricité sur le reste de la durée de vie de l'installation.

→ Préférer le contrat permettant de devenir propriétaire automatiquement et sans frais en fin de contrat



4. Comparaisons d'offres

4.1. Méthodologie

4.1.1. Scénarii analysés

Prenons l'exemple d'un particulier souhaitant installer une système solaire photovoltaïque de 4kWc.

Quelle que soit la méthode de financement choisie pour ce type d'investissement, les gains énergétiques et environnementaux sont évidents. C'est pourquoi, la comparaison qui suit permet de mettre en évidence ces gains par rapport à une **Situation de base**, sans production d'énergie verte.

Cette situation de base sera comparée à une situation « **Investissement propre** » où la personne a la possibilité d'investir dans une installation photovoltaïque sur fonds propres et à une situation où elle fait appel à un **Tiers-Investisseur**.

Ces 3 situations sont comparées en supposant qu'elles suivent le mécanisme d'octroi des certificats verts valable en Région Wallonne à partir du 1^{er} décembre 2011, à savoir 7CV/MWh d'électricité produite pendant 10 ans.

4.1.2. Indicateurs de comparaison

Les exemples chiffrés permettent de comparer les résultats financiers, énergétiques et environnementaux de 3 situations sur base des indicateurs suivants :

- Le **Gain énergétique annuel** (valable sur la durée de vie de l'installation)
- Le déboursement initial du client
- Le **Temps de Retour Simple** (TRS), chiffre le **risque** de l'investissement
- Le TRS (rapport de l'investissement initial par le gain annuel) indique le nombre d'années à partir duquel l'investissement est rentable, c'est-à-dire durant lequel l'investisseur court un risque.
- La **Valeur actualisée nette** (VAN) : chiffre le **gain** de l'investissement après une durée fixée, en tenant compte des investissements et gains annuels du projet
- Le **Taux de Rentabilité Interne Modifié** (TRIM), chiffre le rendement de l'investissement, en supposant que chaque gain financier est placé à un taux fixe.

4.1.3. Hypothèses de calcul financier

La **durée de vie** de l'installation photovoltaïque est supposée égale à 25 ans, période sur laquelle l'analyse financière est étudiée.

Etant donné que la valeur de l'argent est dépendante du temps. Pour permettre de comparer les résultats financiers des 4 scénarii d'investissement, un **taux d'actualisation** de 4% est supposé dans la suite des calculs et permet de comparer les résultats à monnaie constante (valeur de l'€ de 2011).

Deux scénarii d'évolution sont étudiés selon l'indexation du coût énergétique et la valeur de revente du certificat vert (fixée sur 10 ans) :

- Scénario pessimiste : indexation du coût de l'électricité de 2% et valeur de CV de 65€
- Scénario optimiste : indexation du coût de l'électricité de 4.8% et valeur du CV de 85€



4.2. Analyse quantitative

Les valeurs mentionnées ci-dessous sont relatives à une valeur de l'euro en 2011.

4.2.1. Scénario pessimiste

| | | AUCUN investissement | Investissement propre | Tiers investisseur |
|-------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Bilan énergétique | | | | |
| Consommation élec. annuelle | kWh/an | 3 500 | 3 500 | 3 500 |
| Puissance installée | kWc | - | 4.0 | 4.0 |
| Production élec | kWh/an | - | 3 400 | 3 400 |
| Bilan financier | | | | |
| Prix d'achat | €/Wc | | 3.7 | 4.5 |
| | €, TVAC | 0 | 14 800 | 18 000 |
| Réduction fiscale | € | - | 5 920 | 7 200 |
| Déboursement initial | € | 0 | 14 800 | 0 |
| Facture électricité | €/an | 700 | 20 | 20 |
| Vente des CV (pendant 10 ans) | | | | |
| client final | € | - | 15 470 | 0 |
| tiers-invest | € | - | 0 | 15 470 |
| TRS | ans | - | 4 ans | Immédiat |
| VAN (conso + install. PV) | | | | |
| après 10 ans | € | -7 000 | 5 100 | -200 |
| après 25 ans | € | -17 500 | 4 800 | -500 |
| Bilan environnemental | | | | |
| Economie de CO2 (sur 25 ans) | kg,CO2 évités | 0 | 38 760 | 38 760 |

4.2.2. Scénario optimiste

| | | AUCUN investissement | Investissement propre | Tiers investisseur |
|-------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Bilan énergétique | | | | |
| Consommation élec. annuelle | kWh/an | 3 500 | 3 500 | 3 500 |
| Puissance installée | kWc | - | 4.0 | 4.0 |
| Production élec | kWh/an | - | 3 400 | 3 400 |
| Bilan financier | | | | |
| Prix d'achat | €/Wc | | 3.7 | 4.5 |
| | €, TVAC | 0 | 14 800 | 18 000 |
| Réduction fiscale | € | - | 5 920 | 7 200 |
| Déboursement initial | € | 0 | 14 800 | 0 |
| Facture électricité | €/an | 700 | 20 | 20 |
| Vente des CV (pendant 10 ans) | | | | |
| client final | € | - | 20 230 | 0 |
| tiers-invest | € | - | 0 | 20 230 |
| TRS | ans | - | 3 ans | Immédiat |
| VAN (conso + install. PV) | | | | |
| après 10 ans | € | -8 150 | 9 420 | -230 |
| après 25 ans | € | -25 360 | 9 120 | -725 |
| Bilan environnemental | | | | |
| Economie de CO2 (sur 25 ans) | kg,CO2 évités | 0 | 38 760 | 38 760 |



Fonds propres

Dans les exemples ci-dessus, le tableau indique clairement que, d'un point de vue financier, le client a intérêt à investir seul dans un système photovoltaïque, sans faire appel à un tiers-investisseur (en supposant que le client dispose des fonds nécessaires).

De cette manière, en profitant de la réduction fiscale et du mécanisme d'octroi des certificats verts (sur une durée de 10 ans), il profite d'un temps de retour de moins de 4 ans avec une valeur actuelle nette (VAN) après 25 ans de selon le scénario choisi, de 4800€ à plus de 9000€ après 25 ans.

Tiers-investisseur

S'il souhaite faire appel à un tiers-investisseur, en fonction du contrat proposé, la VAN après 25 ans est négative (de 500€ à 700€ €). Remarquons cependant que la VAN de la situation de référence est bien moindre : de -17 500 € à -25 000€. Ces valeurs représentent, au signe près, les coûts des consommations électriques sur une durée de 25 ans. La production d'électricité verte permet donc au particulier de réduire de manière conséquente sa facture d'électricité tout en réduisant les émissions de CO₂ de plus de 38 tonnes¹

Dans une analyse à plus court terme, la **gestion mensuelle de l'argent** semble cependant indispensable pour pouvoir couvrir les mensualités suivantes :

- Forfait mensuel pour la fourniture d'électricité (si l'adaptation du forfait selon la consommation réelle d'électricité ne peut se faire immédiatement)
- Remboursement mensuel de l'emprunt si les termes du contrat ne permettent pas de postposer le remboursement afin d'attendre la perception de la réduction fiscale ainsi que la vente des certificats verts. (D'où l'intérêt de l'octroi anticipé des 40 CV en Région Wallonne)

¹ Supposant des émissions de CO₂ de 456 kg/MWh électrique, produit par une centrale TGV – Source CWaPE



4.3. Analyse qualitative

Une analyse qualitative complète l'analyse quantitative permettant de comparer, outre les aspects financiers, les aspects techniques et environnementaux.

Il est important de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une comparaison générale visant à mettre en évidence les avantages et inconvénients des formules. Selon l'installateur ou le tiers-investisseur choisi, l'évaluation pourrait être différente.

Pour chacun de ces aspects, les critères sont évalués à l'aide de la légende suivante :

Légende

- ++ Très bon
- + Bon
- o Moyen
- Médiocre
- Mauvais
- X Pas d'application

| | AUNCUN investissement | Investissement propre | Tiers investisseur |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Economique | | | |
| Facture d'électricité | -- | ++ | ++ |
| Coût de l'installation | X | + | - |
| Risque sur l'emprunt | X | o | -- |
| Temps de retour | X | ++ | o |
| Revenus globaux | -- | ++ | o |
| Gestion | | | |
| Gestion technique | X | o | ++ |
| Gestion administrative | X | o | + |
| Suivi de l'installation (entretien,...) | X | o | ++ |
| Environnemental | | | |
| Economie de CO ₂ | -- | ++ | ++ |

De ce tableau, il apparaît clairement qu'une installation photovoltaïque – qu'elle soit réalisée via un investissement propre ou un tiers-investisseur - permet d'une part, une économie sur la facture d'électricité et, d'autre part, une économie des émissions de CO₂.

La rentabilité financière de l'installation sera plus élevée si le client n'a pas recours à un tiers-investisseur.

En revanche, les formules de tiers-investissement présentent généralement l'avantage d'offrir un service complet, prenant en compte la gestion des aspects techniques (choix de l'installateur, suivi des performances du système, ...) ainsi qu'une aide quant aux aspects administratifs (demande de primes, relevés du compteur d'électricité verte, ...). Notons que certains installateurs proposent également ces services.



5. Conclusions

Si le client dispose des fonds ou de la possibilité d'octroi d'un prêt pour réaliser l'investissement et qu'il est prêt à prendre en charge la gestion et le suivi de l'installation photovoltaïque, mieux vaut éviter de passer par un tiers-investisseur afin de bénéficier de tous les avantages financiers...

Le temps de retour d'un tel investissement reste limité : 5 à 7 ans !

Si le client ne souhaite pas se soucier de la gestion technique et administrative, les services d'un tiers-investisseur peuvent s'avérer intéressants. Néanmoins, certains installateurs proposent également un service d'aide dans les démarches administratives et de suivi de production. Le client a alors intérêt à demander plusieurs devis à des installateurs afin d'identifier la formule qui correspond le mieux à ses attentes.

Si le client n'a pas la possibilité de prendre en charge l'investissement nécessaire à une installation photovoltaïque, le recours à un tiers-investisseur est une solution. Le client a alors intérêt à demander plusieurs devis afin de comparer les formules de tiers-investissement proposées.

Il peut alors choisir le meilleur contrat en veillant à :

- Ne pas contracter d'emprunt en son nom
- Suivre les conseils repris dans les encadrés de la présente note

En cas de doute, un service extérieur tel que Test-achat ou le Point Info Energies Renouvelables de la Région Bruxelloise peut conseiller le client et aider à la prise de décision.

