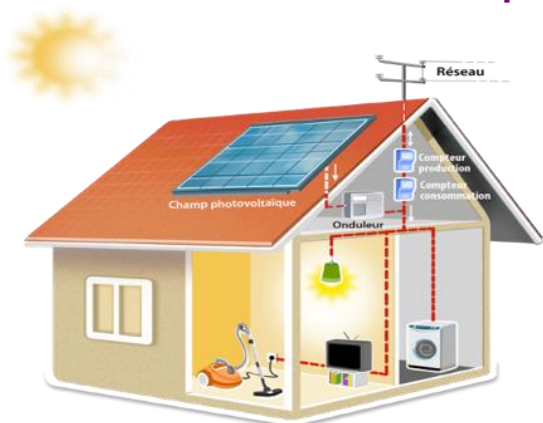


Vous êtes en copropriété et vous envisagez de produire de l'électricité solaire ? Cette fiche vous accompagnera dans votre démarche, pour monter votre projet et présenter les différentes possibilités pour installer des panneaux solaires photovoltaïques sur votre toiture ou en ombrière de parking.

Qu'est-ce qu'une installation photovoltaïque ?



Une installation photovoltaïque est constituée :

- de panneaux qui convertissent les rayons lumineux en électricité,
- d'un onduleur ou de micro-onduleur pour transformer le courant continu en courant alternatif.
- d'un compteur de production et/ou de consommation Linky en fonction du modèle économique retenu.

Les étapes clés en copropriété:

Année 1

Année 2

Année 3

AG 1

AG 2

Phase Réflexion
Projection d'un projet photovoltaïque. Réponse à la fiche « Auto-évaluation du potentiel solaire ». Entretien possible avec [votre EIE](#).

Réunion Conseil Syndical
Décision de se lancer dans un projet. Consultation de professionnels

Vote en AG
de la mission d'étude (1000 à 1500€)

Conseil Syndical et Bureau d'études
Réalisation des études et échange avec le Conseil syndical pour la validation de la faisabilité technique et la viabilité économique

Vote en AG
Lancement du projet : choix d'un maître d'œuvre et/ou d'une entreprise

Conseil syndical, Syndic et équipe de maîtrise d'œuvre/entreprise
1. Réalisation des demandes d'aides et de financements
2. Engagement des procédures administratives (assurance, contrat de raccordement, contrat d'achat, etc.)
3. Réalisation des travaux

Fin des travaux
Suivi et maintenance

Points de vigilance:

Alerte sur l'isolation du bâtiment et les aides locales

L'installation de panneaux photovoltaïques doit s'accompagner d'une **démarche de rénovation globale ou à minima de l'isolation du toit**. En effet, il est plus cohérent de traiter en priorité les dépenses énergétiques non maîtrisées du bâtiment avant d'envisager un projet de production. Des aides financières pour les travaux d'isolation

peuvent valoriser l'installation de panneaux. [Votre Espace Info Énergie](#) vous accompagne pour trouver le scénario de rénovation le plus adapté à votre situation.

Surcoût éventuel

Attention cependant, certains éléments de l'installation peuvent engendrer des surcoûts importants :

- si la colonne montante d'électricité de la copropriété date d'avant 1992, une mise au norme devra être effectuée, engendrant des coûts supplémentaires. (NB : [La loi Elan a modifiée l'article L346-2 du Code de l'Énergie](#). Par défaut, les colonnes montantes électriques des copropriétés datant d'avant le 23 Novembre 2018 sont transférées au gestionnaire du réseau, qui est alors en charge du coût de l'entretien et de la mise en conformité de celles-ci). Cependant, la mise au norme de la colonne pour de la production photovoltaïque n'entre pas dans ce cadre. Par conséquent, le coût sera bien à la charge de la copropriété.
- le coût du raccordement de l'installation photovoltaïque au réseau électrique est à estimer auprès du gestionnaire de réseau. Son coût (jusqu'à 1500€) peut impacter de manière significative le budget à consacrer au projet.
En première estimation, vous pouvez estimer le niveau de complexité de raccordement de votre installation à l'aide du simulateur "[Tester mon raccordement ligne](#)" proposé par Enedis.
- Afin de supporter la charge d'une installation, une étude structure menant à la réfection de l'étanchéité de la toiture peut se révéler nécessaire si elle est ancienne ou en mauvais état.

Faisabilité réglementaire

L'ajout de panneaux solaires photovoltaïques sur un bâtiment existant peut porter atteinte au paysage et au patrimoine. En fonction de la zone, des contraintes liées à l'urbanisme, au patrimoine et à l'environnement, la réglementation sera différente. Pour connaître votre situation:

- Vous pouvez en première approche consulter [l'Atlas des patrimoines](#) afin d'établir si votre projet se situe dans une zone protégée,
- Nous vous conseillons dans tous les cas de contacter un architecte conseil du [CAUE](#) afin d'avoir un avis gratuit sur les questions liées à la réglementation et à l'insertion des panneaux. Consultez aussi les services d'urbanisme de votre mairie.

Se lancer dans le projet:

▲ Etape 1 : Étude de faisabilité

Déterminer votre potentiel de production

Différentes solutions sont possibles :

- des cadastres solaires peuvent exister sur votre territoire,
- consultez et remplissez notre fiche d'étude « Auto-évaluation du potentiel solaire ». Elle résume les caractéristiques principales de votre projet pour estimer votre potentiel solaire,
- faites appel à un artisan ou un bureau d'étude certifié. Une liste est consultable sur le site www.faire.fr
- vous pouvez également consulter votre Espace Info Energie afin d'obtenir une première approche.

▲ Etape 2 : Choisir le modèle économique

Soit la copropriété investit dans une installation

Plusieurs choix s'offrent à vous pour la consommation ou la vente de l'énergie :

Trouver le tarif de vente

En consultant l'arrêté tarifaire en vigueur sur photovoltaïque.info
Rubrique tarif d'achat puis obligation d'achat

Retrouvez le [guide Occitanie de l'autoconsommation photovoltaïque](#) pour plus de détails sur ce modèle.

Le site evaluermondevis.photovoltaïque.info calcule pour vous la rentabilité des différents modèles économiques.

Vente de la totalité de l'électricité

Les revenus de la production peuvent être utilisés pour compenser les charges communes et/ou être redistribués aux propriétaires.

Autoconsommation partielle avec revente de surplus ou totale

Si l'installation de production est raccordée sur l'installation électrique alimentant les communs (éclairage des couloirs, ascenseur, ventilation des parkings souterrains, etc.), elle générera des économies sur le montant de la facture d'électricité et donc permettra une baisse des charges. L'installation photovoltaïque doit être raccordée sur un seul compteur. Ce type de modèle doit impérativement être couplé à de la maîtrise de l'énergie permettant la synchronisation entre la production photovoltaïque et la consommation électrique.

Autoconsommation collective

Ce modèle permettrait à chaque propriétaire ou locataire qui le souhaite de bénéficier d'une production locale et agir directement sur sa facture d'électricité. L'installation photovoltaïque est dans ce cas raccordée sur plusieurs compteurs. Tout comme pour l'autoconsommation partielle ou totale, ce type de modèle doit impérativement être couplé à de la maîtrise de l'énergie permettant la synchronisation entre la production photovoltaïque et la consommation électrique.

Ce dispositif est actuellement en cours d'expérimentation.

Soit la copropriété loue sa toiture pour y mettre une installation

En échange d'un loyer versé par un investisseur dans le cadre d'un bail (entre 1 et 3€ par m² par an), vous mettez à disposition votre toiture pour l'installation de panneaux photovoltaïques. L'investisseur s'occupe de l'installation, l'exploitation, l'entretien et l'étanchéité du toit. A l'issue du bail, la centrale est cédée ou démontée. **Pour la rédaction et la signature du bail, nous vous invitons à vous rapprocher de votre Espace Info Energie qui pourra vous mettre en relation avec un juriste ou un notaire.**

▲ Etape 3 : Mettre en œuvre

Peu importe votre interlocuteur, selon le modèle choisit et le moment du contact, **envoyez-leur votre fiche d'étude « Auto-évaluation du potentiel solaire »** réalisée à l'étape « faisabilité technique » pour mieux leur présenter votre bâtiment.

La copropriété investit

Vous pouvez vous faire accompagner par un bureau d'étude indépendant qui établira la faisabilité, réalisera un cahier des charges de consultation des entreprises et assurera le suivi du chantier.

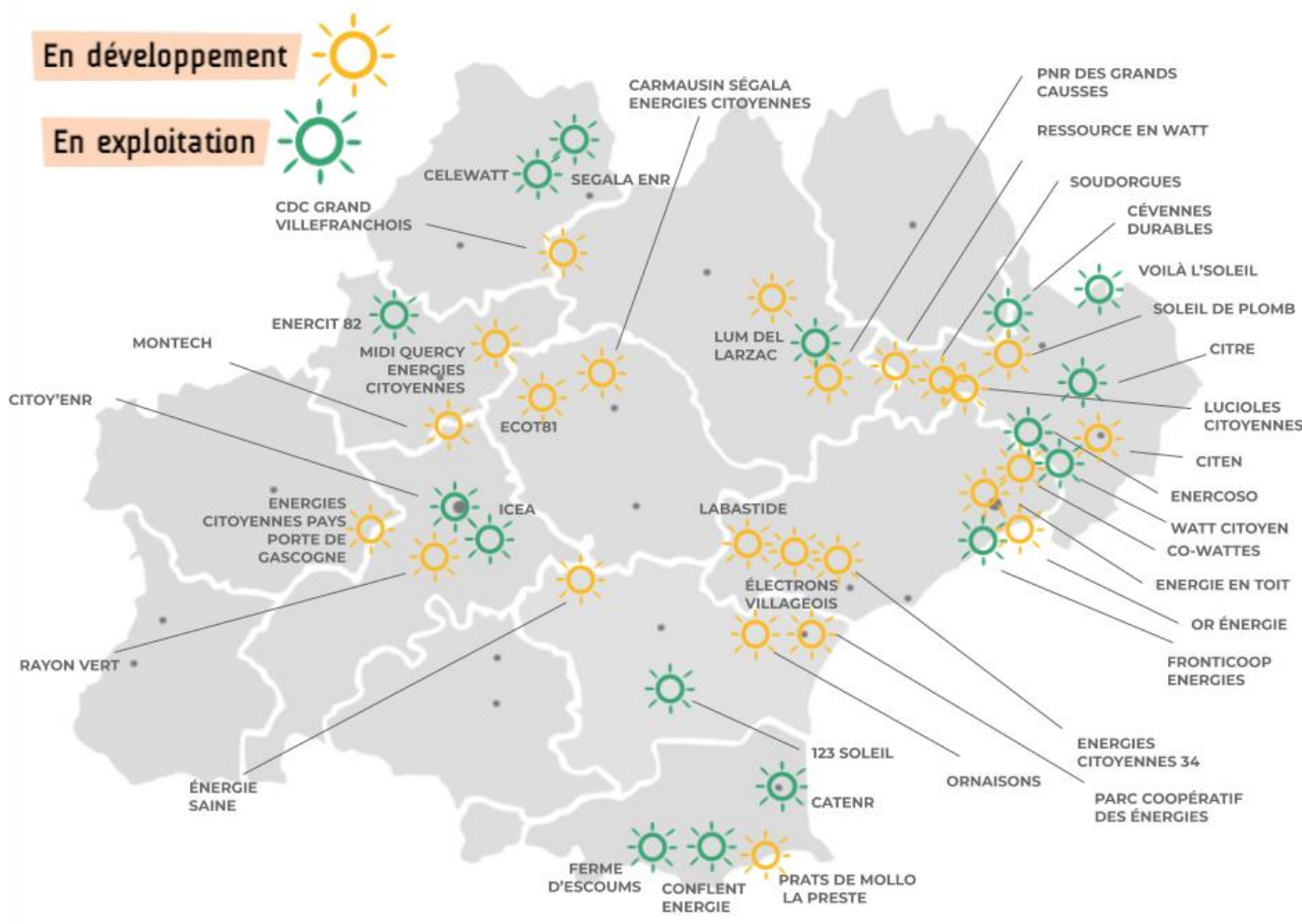
Il est également possible de contacter directement des installateurs pour avoir des offres. Une liste de professionnels est disponible sur www.faire.fr.

La copropriété loue sa toiture

Vous pouvez, sous certaines conditions, louer votre toit à :

- **Des investisseurs privés** avec un minimum de 500 m² de toiture (~100 kWc)
Notez cependant qu'au vu de la conjoncture du marché actuellement, et suite aux baisses successives du tarif d'achat du photovoltaïque, la location de toiture par des investisseurs privés cible principalement des installations de très grandes tailles (~250 kWc).
- **Des collectifs citoyens.** Avec un minimum de 200 m² (~36 kWc)
Notez que dans ce cas, les copropriétaires qui le souhaitent ont la possibilité d'acheter des parts de l'installation au travers de l'investissement citoyen. Si vous êtes intéressés par ce type de modèle, vous pouvez dans ce cas vous rapprocher du [réseau Énergies Citoyennes Locales et Renouvelables en Occitanie \(ECLR\)](#) qui saura vous conseiller et vous mettre en relation ou bien consulter directement la carte des collectifs ci-après :

Les collectifs citoyens correspondent à une société coopérative composée de citoyens, de collectivités et d'entreprises, qui se sont réunis pour monter et financer des projets d'énergie renouvelable sur leur territoire. Celle-ci investit pour équiper votre toiture. Elle gère l'installation pendant 20 ans puis vous la cède ou la retire. En échange, certains proposent un loyer (entre 0,5 et 1,5€/m².an), d'autres vous permettent simplement de participer à la transition énergétique via ce modèle.



▲ Anticiper l'entretien

Le suivi de la production

Le bon suivi de la production est indispensable. C'est ce qui permet à la copropriété **d'identifier d'éventuels dysfonctionnements** sur l'installation. Sans suivi, la copropriété s'apercevra d'un dysfonctionnement lors de la facturation, ce qui peut entraîner une perte financière conséquente.

Pour suivre la production, plusieurs moyens existent :

- **Pour les petites installations faciles d'accès** : un relevé de production mensuelle comparé avec la production attendue (ou la production de l'année précédente) est suffisant. Cette vérification pourra s'appuyer sur des ressources comme la carte de productible et l'estimation de production ou des bases de données collaboratives comme www.bdpv.fr.
- **Pour les plus grosses installations, lointaines ou difficiles d'accès** : il est nécessaire d'installer une solution de suivi à distance. Un système de suivi à distance acquiert les données de production, les transfère sur une plateforme dédiée, les analyse et les présente au gestionnaire de la copropriété.

La maintenance des équipements

Pour maintenir le bon fonctionnement de l'installation, une maintenance préventive est recommandée. Elle diffère selon la taille de l'installation :

- **Pour les installations de petite puissance (< à 36 kWc)** : une intervention par un professionnel au bout de 3 ans de fonctionnement est recommandée. Ainsi qu'une inspection annuelle par la copropriété : inspection visuelle, vérification et dépolluissage des onduleurs, vérification de l'état des câbles, nettoyage des modules si nécessaire, le déneigement le cas échéant.
- **Pour les installations de grosse puissance (> à 36 kWc)** : une visite technique annuelle par un professionnel est fortement recommandée, voire nécessaire au-delà de certaines puissances.

Fiscalité

Les questions en lien avec la TVA, l'imposition, le positionnement des compteurs, le nombre de bâtiments raccordés, etc... dépendent du modèle économique et sont plus de l'ordre de l'optimisation fiscale. Certaines réponses sont sur photovoltaïque.info

▲ En savoir plus

Pour aller plus loin sur les questions de fiscalité, de recyclage, de montage de projet ou autre... n'hésitez pas à consulter le centre de ressources national sur le photovoltaïque:

