

Fiche réalisée par JP et MJ  
Mise à jour mars 2020

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.

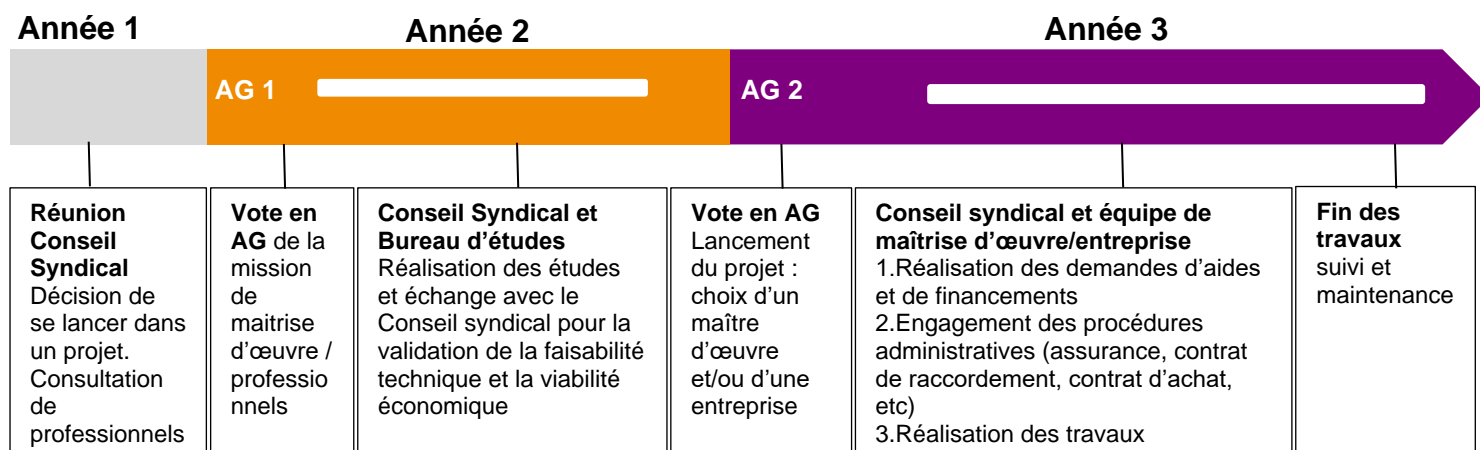
## Qu'est-ce qu'une installation photovoltaïque ?



Une installation photovoltaïque est constituée :  
- de panneaux qui convertissent la lumière 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 en fonction du modèle économique.

1/4

## Les étapes clés en copropriété :



## 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**. 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

- Certains éléments de l'installation peuvent engendrer des coûts importants :
- si la colonne montante d'électricité est d'avant 1992, une mise aux normes devra être faite
  - les coûts du raccordement de l'installation au réseau électrique, ils peuvent monter jusqu'à 1500€
  - la réfection de l'étanchéité du toit devra être envisagée si elle est ancienne ou en mauvaise 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 :

- Contactez en premier lieu un architecte conseil du CAUE au **04 72 07 44 55** 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 :

### ▲ Étape 1 : Étude de faisabilité

#### Déterminer votre potentiel de production

Différentes solutions sont possibles :

• Des cadastres solaires sont disponibles et facilitent la recherche. Si vous habitez sur :

- le territoire de la Métropole de Lyon :

[grandlyon.com/services/connaitre-ensoleillement-toit.html](http://grandlyon.com/services/connaitre-ensoleillement-toit.html)

- le territoire de la COR: [ouestrhodanien.fr/cadastre-solaire.html](http://ouestrhodanien.fr/cadastre-solaire.html)

- les monts du Lyonnais : [www.cadastresolaire.cc-mdl.fr](http://www.cadastresolaire.cc-mdl.fr)

• Consultez et remplissez notre fiche d'étude d'opportunité. Elle résume les caractéristiques principales de votre projet pour estimer votre potentiel solaire.

• Faites appel à un artisan ou un bureau d'étude qualifiés,

### ▲ Étape 2 : Choisir le modèle économique

#### La copropriété investit dans une installation

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

##### Vente de la totalité

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

##### Autoconsommation partielle 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. Le surplus pourra être vendu.

##### Autoconsommation collective totale

Ce modèle permettrait à chaque propriétaire ou locataire qui le souhaite de bénéficier d'une production locale et agir directement dans sa facture d'électricité. Ce dispositif est en cours d'expérimentation.

#### La copropriété loue sa toiture pour y mettre une installation

En échange d'un loyer versé, entre 1€ et 3€ par m<sup>2</sup> par an, par un investisseur dans le cadre d'un bail, 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 à la copropriété ou démontée.

**Pour la rédaction et la signature du bail, nous vous invitons à faire appel à un juriste ou un notaire.**



**Trouver le tarif de vente**  
En consultant l'arrêté tarifaire en vigueur sur [www.photovoltaique.info](http://www.photovoltaique.info)  
Rubrique tarif d'achat puis obligation d'achat

Le site [evaluermondevis.photovoltaique.info](http://evaluermondevis.photovoltaique.info) calcule pour vous la rentabilité des différents modèles économiques.

## ▲ Étape 3 : Mettre en œuvre

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

### La copropriété investit

#### Choisir son régime d'imposition

Rdv sur [www.photovoltaique.info](http://www.photovoltaique.info), rubrique préparer un projet > qui suis-je ? > une personne morale > une copropriété

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. Par la suite, la fiscalité, dépendra du statut fiscal choisit. Toutes les informations sont sur [www.photovoltaique.info](http://www.photovoltaique.info) ( cf encadré gris)

Il est également possible de contacter directement des installateurs pour avoir des offres. Une liste de professionnels est disponible sur [www.faire.fr](http://www.faire.fr) et sur [www.photovoltaique.info](http://www.photovoltaique.info). Un syndicat de copropriété peut être le porteur de projet d'une installation photovoltaïque et devenir producteur en signant les contrats relatifs à la production

3/4

### La copropriété loue sa toiture

#### Les collectifs citoyens

Ce sont des bénévoles qui se regroupent et investissent dans des installations de production d'énergie renouvelable. Certains cherchent des toitures à équiper sous certaines conditions.

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

- Des investisseurs privés avec un minimum de 500m<sup>2</sup> de toiture.
- Des collectifs citoyens :

Communauté de communes de l'Ouest Rhodanien  
CORASOL  
[contact@corasol.fr](mailto:contact@corasol.fr)

Communauté de communes Saône-Beaujolais  
[developpementdurable@ccsb-saonebeaujolais.fr](mailto:developpementdurable@ccsb-saonebeaujolais.fr)

Communauté de Communes Vallons du Lyonnais  
Céval  
[cevival@centralesvillageoises.fr](mailto:cevival@centralesvillageoises.fr)

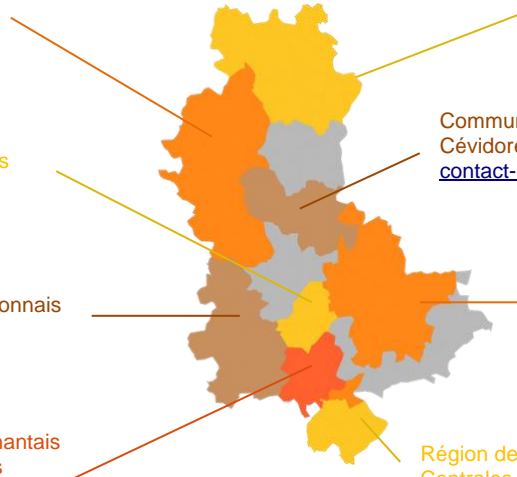
Communauté de communes Beaujolais Pierres dorées  
Cévidorées  
[contact-cevidorees@centralesvillageoises.fr](mailto:contact-cevidorees@centralesvillageoises.fr)

Communauté de communes des Monts du Lyonnais  
Monts Énergies  
[contact@cvpm.info](mailto:contact@cvpm.info)

Métropole de Lyon: Toits en transition  
[toits-en-transition@emailasso.net](mailto:toits-en-transition@emailasso.net)

Communauté de communes du Pays Mornantais  
Centrales Villageoises du Pays Mornantais  
[contact@cvpm.info](mailto:contact@cvpm.info)

Région de Condrieu  
Centrales Villageoises de la Région de Condrieu  
[regiondecondrieu@centralesvillageoises.fr](mailto:regiondecondrieu@centralesvillageoises.fr)



## ▲ Anticiper l'entretien

### 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](http://photovoltaïque.info)

### 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 et 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 de l'estimation de production ou des bases de données collaboratives comme [www.bdpv.fr](http://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 dépoussiérage 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, voir nécessaire au-delà de certaines puissances.

### ▲ 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 ressource national sur le photovoltaïque :



Et le site de l'Espace Info Energie [www.infoenergie69-grandlyon.org](http://www.infoenergie69-grandlyon.org)